



N. 4 | GENNAIO 2024

# NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO

Realizzata da 24 Ore Professionale in collaborazione con  
**Gesticond - Associazione Nazionale amministratori di condominio**

# SOMMARIO

## COMMENTI

### PROFESSIONE

“Esercizio della professione in forma societaria” – Casi e questioni	4
---	---

Avv. Augusto Tortorelli, *Foro di Genova*

### CONDOMINIO

Lastrico solare e responsabilità da custodia del condominio ex art. 2051 c.c.	10
--	----

Avv. Fabio Ramadori, *Presidente Centro Studi Gesticond*

### SUPERCONDOMINIO

Oneri di gestione del supercondominio soggetti tenuti alla contribuzione, considerazioni alla luce della pronuncia della Suprema Corte n. 2584/2022	12
---	----

Avv. Renato Speciale, *Foro di Genova*

### CONTABILITÀ

La revisione dei conti del condominio	15
---------------------------------------	----

Dott.ssa Carla Ricci

### AMMINISTRATORE

Che responsabilità ha l'amministratore se i condomini sbagliano la raccolta differenziata?	17
---	----

Avv. Edoardo Valentino, *Centro Studi Gesticond*

### FISCO

Vie di uscita per i cantieri bonus facciate bloccati e plusvalenze Superbonus	19
--	----

Avv. Michele Forino, *Centro Studi Gesticond*

### SICUREZZA

Il monitoraggio geotecnico e strutturale nel condominio: un'inutile spesa o un presidio di sicurezza?	22
--	----

Ing. Alessandra Fantini, *Centro Studi Gesticond*

### TESTIMONIANZA

10 anni di delegazione	25
------------------------	----

di Gabriele Tagliabue, *Presidente della Delegazione di Como*

## NEWS E APPROFONDIMENTI A CURA DI 24 ORE PROFESSIONALE

### AMMINISTRATORE

Riforma Cartabia: Il ruolo dell'amministratore di condominio	28
---	----

Lina Avigliano

### AMMINISTRATORE

Il fascicolo del condominio: uno strumento di supporto all'attività dell'amministratore	37
--	----

Giancarmine Nastari



Newsletter realizzata da  
**24 ORE Professionale**  
in collaborazione con  
**Gesticond - Associazione Nazionale**  
amministratori di condominio

**Proprietario ed Editore:**  
Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale**  
**e amministrazione:**  
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano  
**Redazione:**  
24 ORE Professionale

© 2024 Il Sole 24 ORE S.p.a.  
Tutti i diritti riservati.  
È vietata la riproduzione  
anche parziale e con qualsiasi  
strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

CHIUSA IN REDAZIONE: 31 Gennaio 2024

<b>CONTABILITÀ</b> Nessuna norma sancisce il principio contabile da applicare al rendiconto condominiale	40
Fulvio Pironti	
<b>MEDIAZIONE</b> Mediazione senza errori: la riforma cancella il termine di avvio di 15 giorni	46
Fabrizio Plagenza	
<b>LOCAZIONI</b> Locazioni in condominio: limiti e divieti del regolamento condominiali	48
Giuseppe Donato Nuzzo	
<b>BONUS FISCALI</b> Bonus casa 2024: tempi, sconti e Irpef decidono la corsa dei nuovi cantieri	52
Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste e Giuseppe Latour	
<b>BONUS FISCALI</b> I bonus edilizi per il 2024	54
Alessandro Borgoglio	
<b>BONUS FISCALI</b> Bonus barriere architettoniche, come cambia con il D.L. 212/2023	63
Elena Ferrari	
<b>EFFICIENZA ENERGETICA</b> Gruppi di autoconsumo in condominio, in vigore il decreto: come si costituiscono e quali sono i vantaggi	67
Glauco Bisso e Annarita D'Ambrosio	



libera associazione nazionale amministratori immobiliari

aderente alla Confedilizia



## PROFESSIONE

# “Esercizio della professione in forma societaria” – Casi e questioni

Avv. Augusto Tortorelli, *Foro di Genova*



4

Mi sono stati indicati tre specifici quesiti cui cercherò di dare risposte il più esaustive possibili.

In particolare, mi è stato richiesto di:

1. esprimere un'opinione circa la disciplina della responsabilità, civile e penale, nel caso di un crollo di un muro condominiale, laddove il condominio sia amministrato da una società;
2. di trattare dell'obbligo o meno di indicazione di "in persona di" nel caso di condominio amministrato da una società, nonché della prassi relativa all'obbligo delle persone che agiscono per la società dell'indicazione di "in persona di";
3. di individuare le differenze tra l'amministratore della Società che amministra il condominio e l'amministratore del condominio;

Per opportunità di natura sistematica inizierò dal secondo dei quesiti postimi. E lo farò con la lettura della norma che ha introdotto la possibilità di esercizio della professione di amministratore condominiale in forma societaria ovvero l'art. 71 bis, comma 3 delle Disp. Att. Trans. Codice Civile, il cui primo periodo, testualmente recita: <<Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. >>

Il tenore di questa disposizione non lascia dubbi circa il fatto che il mandato di amministrazione condominiale, una volta conferito ad un soggetto che esercita tale attività in forma

societaria, resti nella titolarità della Società sino al termine. Il rapporto giuridico – professionale si sviluppa, cioè, con la Società e non con le persone che agiscono in nome e per conto della stessa.

Dunque, perché il mandato di amministrazione sorga validamente – ed altrettanto validamente prosegua – è necessario che le persone fisiche che agiscono “spendano” espressamente il nome della Società e che, al contempo, abbiano i poteri (per statuto o per legge) per farlo. Consideriamo, infatti, che, secondo quanto dispone il secondo periodo del suddetto art. 71 bis, comma 3, Disp. Att. c.c., le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la Società presta servizi possono essere svolte anche da dipendenti della Società stessa, i quali, ove non siano muniti di poteri institorii, potranno svolgere il mandato di amministrazione al pari degli amministratori e degli institorii, ma sempre evidenziando in ogni atto che essi agiscono per la società; e così anche, a mio avviso, i collaboratori a partita IVA ed i soci che siano privi dei poteri rappresentativi della società purché dotati dei requisiti per svolgere la professione.

Sin qui si parla di esercizio del mandato nell’ambito di un rapporto già instaurato tra Società amministratrice e condominio utente; si parla di svolgimento di un incarico professionale ovvero di servizi nell’ordinaria amministrazione.

Ma ci sono casi diversi.

Cerco di spiegarmi meglio con un esempio pratico.

Sappiamo tutti che, perché nasca il mandato di amministrazione condominiale non è necessaria (anche se è caldamente consigliata) la sottoscrizione di una articolata scheda contrattuale o lo scambio di una dettagliata proposta e la conseguente accettazione. E', infatti, sufficiente – e nella pratica sino ad oggi questo è stato il caso più ricorrente – che la nomina e l'accettazione siano contenute in un verbale di assemblea del condominio. In questo caso, mi sembra assolutamente necessario che la persona fisica che accetta l'incarico non soltanto lo faccia in nome e per conto della Società, ma che abbia i poteri per farlo: deve trattarsi, cioè, di un soggetto investito di un titolo rappresentativo, debitamente pubblicizzato nei registri del Registro delle Imprese e risultante nella certificazione C.C.I.A., che, a mio avviso, sarebbe opportuno allegare al verbale di assemblea.

E questa regola vale anche per tutti gli atti di straordinaria amministrazione (rinunce, transazioni, instaurare giudizi, ecc.).

Ad esempio, se non espressamente previsto dai poteri statutari, un semplice socio e tanto meno un dipendente o un collaboratore, non possono aprire un conto corrente a nome della Società Amministratrice, ma potranno farlo a nome del condominio amministrato perché ciò rientra nei limiti del mandato.

Un caso pratico: proprio il Tribunale di Venezia, con una recente decisione (Tribunale sez. I - Venezia, 13/10/2022, n. 1745) ha stabilito che, nel caso in cui un condominio nomini proprio amministratore una società ed intenda agire in giudizio, il legale rappresentante di essa che sottoscriva una procura alle liti in proprio, e non quale legale rappresentante della società amministratrice del condominio, risulterà privo del potere rappresentativo del condominio in quanto la procura viene rilasciata da un soggetto non legittimato. Ne consegue che la carica di amministratore condominiale va riconosciuta non già al legale rappresentante quale persona fisica, bensì alla società, rappresentata dalla persona fisica, ma quale ente dotato di soggettività giuridica distinta dalla persona fisica.

Il principio applicato dal Tribunale di Venezia appare condivisibile perché costituisce un'ap-

plicazione di un principio di carattere generale in materia societaria.

La problematica che abbiamo trattato sino ad ora è contigua a quella relativa all'individuazione della differenza tra amministratore della società che amministra un condominio e l'amministratore del condominio stesso.

Per rispondere al quesito è, anche in questo caso, opportuno muovere dalla lettura dell'art. 71 comma 3 Disp. Att. C.C., laddove precisa che gli amministratori della Società devono possedere i requisiti per svolgere la professione. Nulla vieta, dunque, che, nella pratica i soggetti muniti di poteri di amministrazione della società svolgano, in concreto, anche l'attività di amministrazione di alcuni e perché no – anche di tutti i condomini (pensiamo alle piccole S.r.l. unipersonali), ma tale attività è svolta sempre in nome e per conto della società.

Risulta, poi, altrettanto chiaro che le attività e gli inerenti compiti, doveri, diritti e responsabilità operano su piani completamente diversi.

Il piano dell'amministrazione della società è semplicemente quello dell'impresa che esercita un'attività di servizi; il piano dell'amministrazione dei singoli condomini è quello dello stesso oggetto della produzione dei servizi che rientrano nell'oggetto societario.

Per essere ancora più chiari, occorre avere cura di tenere distinte le sue funzioni, sia sul piano formale che su quello sostanziale: gli amministratori della Società, qualunque sia la forma di governance prescelta, si occupano del funzionamento dell'impresa che svolge l'attività di servizi; è poi l'impresa stessa, organizzata in forma societaria, che assolve al mandato di amministrazione condominiale attraverso i soggetti che, legati alla stessa a vario titolo, sono muniti dei requisiti per svolgere la professione ma che non possono mai considerarsi titolari della carica di amministratore dei condomini che sono invece amministrati dalla società.

E' di intuitiva evidenza che anche i piani di responsabilità sono diversi.

Quest'osservazione è utile per introdurre l'ultimo tema dell'intervento che mi è stato assegnato ovvero quello delle responsabilità penali e civili nell'ipotesi di crollo di un muro condominiale, laddove il condominio sia amministrato da una società.

Iniziamo da osservazioni di carattere generale.

La responsabilità ovvero l'assoggettabilità ad una sanzione prevista dall'Ordinamento per un determinato fatto si distingue in due grandi rami ovvero quello della responsabilità civile (a sua volta distinta in responsabilità contrattuale ed extracontrattuale civile, responsabilità tributaria e, volendo, anche della responsabilità contabile) e quello della responsabilità penale.

La persona giuridica, quale è una società che svolge l'attività di amministrazione di condomini, ha principalmente una responsabilità civile e tributaria, ma non si sottrae del tutto alla responsabilità cd. amministrativa per fatto reato, prevista dal D.lgs. n. 231/2001, che ha, a suo tempo, introdotto una grande novità per il diritto d'impresa, ponendo a carico delle società (di ogni tipo, dimensione a attività) una responsabilità amministrativa/penale per una serie di reati commessi da propri amministratori, dirigenti, dipendenti o terzi mandatari, qualora siano stati realizzati nell'interesse o a vantaggio dell'impresa e siano stati resi possibili da carenze della struttura organizzativa dell'impresa stessa. Le società possono sottrarsi a responsabilità – e quindi all'irrogazione delle relative sanzioni – qualora abbiano adottato, prima della commissione del fatto-reato, un idoneo modello organizzativo e gestionale (il cd. MOG), dotato delle caratteristiche previste nel Decreto 231.

Questo decreto legislativo, che risale al 2001, è stato, nel tempo aggiornato. Tra gli ultimi inserimenti di reati presupposto nell'impianto del Decreto 231 figurano, in ordine di tempo,

i reati contro il patrimonio culturale (introdotti dalla L. n. 22/2022), i reati in ambito edilizio (introdotti dal DL n.13/2022) e i reati di frode e falsificazione di mezzi di pagamento elettronici (introdotti dal D.lgs. n. 184/2021).

All'ottobre 2022, nell'elenco aggiornato dei cd. "reati presupposto" figurano molte fattispecie che possono lambire l'attività che ci interessa. Pensando ai vari benefici fiscali (bonus, ecc.) cito, ad esempio: l'indebita percezione di erogazioni, la truffa in danno dello Stato o di un ente pubblico o dell'Unione Europea per il conseguimento di erogazioni pubbliche e frode informatica in danno dello Stato o di un ente pubblico e frode nelle pubbliche forniture. Anche i delitti informatici ed il trattamento illecito di dati, possono interessare la società che amministra un condominio, al pari di ogni società commerciale; così come la corruzione, i reati di omicidio colposo e lesioni colpose gravi o gravissime commessi con violazione delle norme antinfortunistiche e sulla tutela dell'igiene e della salute sul lavoro; i reati ambientali; l'impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare; i reati tributari.

Questo è un breve elenco di fattispecie di reato per i quali è opportuno che la società predisponga un MOG adeguato, senza il quale sarà molto difficile potersi difendere, se chiamata a rispondere nel processo penale promosso contro i propri amministratori, dirigenti, dipendenti o terzi mandatari in caso di condanna degli stessi.

Ho fatto un breve cenno alla cd. responsabilità amministrativa/ penale da reato perché costituisce una realtà troppo spesso dimenticata e con la quale è opportuno che ogni società faccia i conti con riferimento all'attività che in concreto svolge.

Si può dire che il tema della responsabilità ex lege 231/2001 costituisca un aspetto marginale rispetto al tema che ci interessa, perché, come già precisato la responsabilità della persona giuridica sussiste qualora uno o più reati presupposto sia stato realizzato nell'interesse o a vantaggio dell'impresa e siano stato reso possibile da carenze della struttura organizzativa dell'impresa stessa. Dal momento, però, che quando la norma fa riferimento al concetto di "interesse" o di "vantaggio" non si esprime in termini di esclusività, può ben accadere che il reato commesso dalla persona che è preposta a seguire l'amministrazione di un singolo condominio possa andare a vantaggio del condominio stesso e contemporaneamente a vantaggio della Società titolare del contratto: si pensi a una corruzione di un pubblico ufficiale (318 e segg. c.p.) o anche tra privati (art. 2635, c.c.) che comporti l'eliminazione di ostacoli a determinate attività; si pensi all'evasione fiscale della società commessa attraverso un reato degli amministratori.

Nella pratica i casi possono essere i più vari e l'esperienza giudiziaria di tutti i giorni dimostra che la realtà spesso supera la fantasia.

Quindi, quando la società presenti un benché minima organizzazione del cd. "fattore umano", è opportuna non soltanto la redazione del MOG, ma anche, per la ragioni che cercherò di illustrare alla fine, l'abitudine di assegnare con atto scritto i compiti affidati a ciascuno dei soggetti che, in concreto, esercitano l'attività.

E non guasterebbe anche un Codice Etico.

Tanto più che queste cose sono indispensabili se un'azienda ambisce ad acquisire una certificazione di qualità.

E veniamo alla responsabilità civile.

Sul piano civilistico, la società risponde, per il fatto proprio (ad esempio i debiti contratti) e per quello dei propri dipendenti ex art. 2049, c.c., con il proprio patrimonio ex art. 2740, c.c. E' altrettanto noto che le società di capitali rispondano limitatamente al capitale sociale

purché non vi siano irregolarità sostanziali (es. la responsabilità degli amministratori, verso i quali possono essere esercitate le azioni spettanti rispettivamente ai creditori sociali ed ai soci) e vengano rispettate alcune regole formali importanti (es., per le società unipersonali, quella della pubblicità ex art. 2470, comma 4, cc. in relazione alla sanzione prevista dall'art. 2462, comma 2, c.c.).

La Società, in caso di accertata insolvenza, è poi soggetta a procedure concorsuali, con conseguente responsabilità degli amministratori nel caso vengano accertati i reati fallimentari. Ciò premesso, in termini generali, vengo ad affrontare il tema che mi è stato posto ovvero quello della disciplina della responsabilità, civile e penale, nel caso di un crollo di un muro condominiale, laddove il condominio sia amministrato da una società.

L'edificio in condominio, come è noto, è sottoposto ad un inevitabile degrado, tipico di tutte le costruzioni edili. A ciò si aggiunga l'effetto degli eventuali vizi di costruzione che possono compromettere ab origine la qualità del fabbricato. Tale situazione coinvolge l'operatività di più norme giuridiche che vanno dall'art. 1669 c.c. (previsto per la rovina o i gravi difetti delle "cose immobili"), all'art. 2053 c.c. (che riguarda i danni cagionati dalla rovina degli edifici), per arrivare all'ambito penale con gli artt. 676 e 677 c.p. che affrontano la fattispecie della rovina delle costruzioni e dell'eventuale omissione dei lavori di ripristino.

Chiarito che l'applicazione delle norme di natura civile non presente profili di specialità laddove riferita a fattispecie caratterizzate dal crollo di un muro condominiale di condominio amministrato da Società, ben maggiore interesse stimola la questione, espressamente sottopostami, della responsabilità penale quando la Società sia amministratrice di uno stabile nel quale crolla un muro condominiale.

Mi sembra subito necessario chiarire un aspetto pratico importante: una cosa è "salvarsi" dalla responsabilità penale, altra cosa è "salvarsi" dalle indagini e processo. Quest'ultima cosa è molto difficile da evitare perché quando si verifica un fatto che riveste gli estremi di un reato, l'iscrizione nel registro di cui all'art. 335 c.p.p. (il registro degli indagati) è estesa a tutte le persone fisiche ipoteticamente responsabili, ivi compreso l'amministratore della Società titolare del mandato di amministrazione. Saranno poi le indagini e l'eventuale successivo processo che chiariranno le responsabilità.

Dunque, il muro che cade...

I reati ipotizzabili sono molteplici.

Il crollo in sé può integrare il reato di cui all'art. 434 c.p., punibile da uno a cinque anni di reclusione: <<Integra il delitto di crollo colposo di costruzione, totale o parziale, non qualsiasi distacco con caduta al suolo di singoli elementi costruttivi di un edificio, bensì il crollo che assuma la fisionomia del disastro, cioè di un avvenimento che, valutato "ex ante", assume tale gravità da porre in concreto pericolo la vita delle persone, indeterminatamente considerate, in conseguenza della diffusività degli effetti dannosi nello spazio circostante, mentre non è necessaria una tale capacità diffusiva né si richiede che dal crollo derivi un pericolo per un numero indeterminato di persone ai fini della configurabilità della contravvenzione di rovina di edifici.>> (Cassazione penale sez. IV - 11/12/2020, n. 9749). Si tratta di un reato che è caratterizzato dal pericolo per la pubblica incolumità: secondo Sez. IV, 13 dicembre 2011, n. 2390/12, in questa rivista, 2012, p. 4131, per crollo di costruzione, totale o parziale, deve intendersi la caduta violenta ed improvvisa della stessa accompagnata dal pericolo della produzione di un danno notevole alle persone, senza che sia necessaria la disintegrazione delle strutture essenziali dell'edificio.

I fatti di minore gravità sono puniti dall'art. 677 c.p., che, nei suoi due primi commi prevede solo una sanzione amministrativa e nel terzo un reato: *<<il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 154 euro a 929 euro. La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione. Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a 309 euro.>>*

Il problema più grosso è quando si fa male qualcuno o purtroppo muore perché si verificano i reati di lesioni colpose ed omicidio colposo.

Su questo punto, v'è un'ulteriore riflessione da fare, perché, ove si verifichi anche la violazione dell'art. 30 C.d.s comma 1, che recita: *<< 1. I fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze.>>*, un solerte pubblico ministero potrebbe contestare le lesioni cd. "stradali" e l'"omicidio stradale", punite più gravemente e caratterizzate da un più lungo termine di prescrizione, ritenendo tale che la violazione della suddetta disposizione del C.d.s. integri una norma sulla disciplina della circolazione stradale. Dopo quello che poteva essere solo un cenno alle varie ipotesi di carattere sostanziale, veniamo ai criteri di imputazione soggettiva.

L'amministratore ovvero il titolare della cd "posizione di garanzia" ovvero il soggetto che ha l'obbligo di adottare le misure atte ad impedire l'evento è una persona giuridica. Chi è il penalmente responsabile ?

La questione a risolta in fatto, con l'individuazione delle persone fisiche che agiscono per la società ed hanno i poteri di intervento su quel determinato condominio.

Mi spiego meglio: una società può avere anche più soggetti che esercitano poi materialmente l'attività, compresi i dipendenti. La società è libera di avere un'organizzazione rigida assegnando questo o quel condominio ad *personam* oppure ritenere più confacente un'organizzazione elastica, assegnando gli stessi compiti a tutte le persone fisiche che sono dotate dei requisiti per svolgere l'attività di amministratore i quali, di volta in volta ed anche informalmente, magari compilando un semplice *report* da mettere agli atti della Società svolga i relativi compiti.

E' di intuitiva evidenza che, in quest'ultimo caso, si potranno, al termine delle indagini e del processo, individuare anche più colpevoli, mentre, nel primo caso (di organizzazione rigida) sarà ben più semplice individuare il responsabile nella persona che - essa sola - si è occupata di quel condominio.

Nelle suesposte considerazioni, il mio pensiero sulle questioni sottopostemi.

## CONDOMINIO

# Lastrico solare e responsabilità da custodia del condominio ex art. 2051 c.c.

Avv. Fabio Ramadori, *Presidente Centro Studi Gesticond*



10

I danni da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello dell'ultimo piano in proprietà o uso esclusivo rappresentano uno dei casi più frequenti del contenioso condominiale. Questo è quanto emerso dalle numerose pronunce della Suprema Corte che negli anni si sono occupate del tema, sia per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti chiamati a sostenere i costi di manutenzione del lastrico, sia per quanto riguarda la ripartizione delle spese di intervento e di risarcimento del danno.

La giurisprudenza consolidata ha stabilito che i danni causati all'appartamento sottostante per infiltrazioni d'acqua provenienti da un lastrico a uso esclusivo, deteriorato per difetto di manutenzione, sono responsabilità di tutti gli inadempienti alla funzione di conservazione ex art. 2051 c.c. secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c, vale a dire, i condòmini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo. Con la pronuncia n. 28253 del 9 ottobre 2023, la Corte di Cassazione è tornata ad affrontare il tema della responsabilità del danno da custodia nell'ipotesi di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di uso esclusivo e, più in particolare, della possibilità per il titolare di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale di agire contro il condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c. al fine di veder riconosciuto il proprio diritto al risarcimento del danno da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare, anche nell'ipotesi in cui i difetti imputabili

all'originario venditore siano stati oggetto di transazione con gli acquirenti.

Nel caso sottoposto ai Giudici di legittimità, un proprietario, dopo aver acquistato un appartamento con la consapevolezza di alcuni vizi immobiliari e l'esonero di responsabilità riconosciuto al venditore, si è trovato a fronteggiare ingenti danni causati dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare sovrastante. I danni subiti dal singolo condòmino traevano origine dal degrado delle parti comuni imputabile già all'originario venditore, unico proprietario pro indiviso dell'edificio, che ha poi proceduto al frazionamento e dato luogo alla costituzione del condominio.

La Cassazione, con la citata ordinanza, muovendo dall'assunto che il condominio non subentra a titolo particolare nella responsabilità del venditore, ma dal momento della sua costituzione, assume l'obbligo, ai sensi dell'art. 2051 c.c. di adottare tutte le misure necessarie affinché i beni comuni non arrechino danno, ha affermato che a fronte della prova dell'omessa manutenzione delle parti comuni da parte del condominio, chi acquista l'appartamento interessato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare trova tutela sia dal venditore ai sensi dell'art. 1490 c.c. per la garanzia dall'assenza dei vizi della cosa compravenduta che ne diminuiscano il valore, sia dal condominio, ai sensi dell'art. 2051 c.c. quale soggetto responsabile della manutenzione delle parti comuni e, quindi, chiamato a mantenere l'integrità strutturale e la funzionalità del lastrico solare.

Secondo i Giudici della Suprema Corte, dunque, la responsabilità ex art. 2051 c.c. prescinde dalla consapevolezza da parte del proprietario, al momento dell'acquisto, del rischio a cui andava incontro esonerando il venditore da ogni responsabilità.

Richiamando l'autorevole principio di diritto delle Sezioni Unite enunciato con la pronuncia del 10 maggio 2016 n. 9449, i Giudici della Suprema Corte hanno ribadito che la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o uso esclusivo, quanto alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo, deve essere collocata nell'ambito di operatività dell'art. 2051 c.c. con il conseguente obbligo da parte dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 c.c. comma 1 n. 4 nonché da parte dell'assemblea dei condomini ex art. 1135 c.c. comma 1 n. 4 di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, regolandosi il concorso di tali responsabilità secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., salvo che non risulti la prova della riconducibilità del danno a fatto imputabile unicamente al titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare.

Rimane, dunque, al di fuori di tale imputazione "duale" della responsabilità il caso in cui risultati provato che il titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico o della terrazza abbia tenuto una condotta idonea *ex se* a provocare l'infiltrazione.

La soluzione offerta poggia sulla considerazione secondo cui chi abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza si collochi, rispetto al bene, in una posizione del tutto specifica, consistente nel "potere di governo sulla cosa", che lo costituisce quale custode, sicché, per ravvisare la responsabilità dell'utente esclusivo del lastrico o della terrazza, è sufficiente la prova del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, senza che assuma rilievo alcuno la condotta del custode o l'osservanza di alcun obbligo di vigilanza.

Alla luce dell'ordinanza n. 28253 del 9.10.2023, la responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. trova, dunque, applicazione per il protrarsi della omessa riparazione anche a fronte della transazione intercorsa tra i condòmini e il medesimo venditore, avente ad oggetto i lavori da eseguire sulle medesime parti comuni dell'edificio per eliminarne i difetti in esse riscontrati, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell'art. 1490 c.c. comma 2.

## SUPERCONDOMINIO

# Oneri di gestione del supercondominio soggetti tenuti alla contribuzione, considerazioni alla luce della pronuncia della Suprema Corte n. 2584/2022

Avv. Renato Speciale, *Foro di Genova*



12

Una recente sentenza della Suprema Corte (Cass. civ., sez. II, n. 2584/2022, del 16/1/2023) offre lo spunto per un approfondimento in ordine al tema dei soggetti tenuti al pagamento delle spese di gestione nel supercondominio.

Preliminarmente è bene chiarire che per supercondominio si intende una pluralità di edifici contigui, ma autonomi, formanti distinti Condomini, con beni e servizi destinati permanentemente ed oggettivamente all'uso e al godimento di tutti.

Con la "riforma" del Condominio, di cui alla l. 2020/2012, è stato introdotto l'art. 1117 bis c.p.c., il quale prevede che "Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.": la norma, pertanto, si riferisce anche alle ipotesi di supercondominio.

In questa sede, si intende focalizzare l'attenzione sulla questione relative ai soggetti tenuti al pagamento delle spese di gestione condominiale del supercondominio, e ciò traendo spunto dalla lettura della recente sentenza della Corte di Cassazione sopra richiamata.

La vicenda che è poi approdata dinanzi al Giudice di legittimità riguardava un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ottenuto da un supercondominio per il pagamento di spese relative all'impianto di riscaldamento centralizzato.

Nei confronti del decreto ingiuntivo, il condomino proponeva opposizione dinanzi al Tribunale di Verbania, eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, sostenendo che condomini del supercondominio sono i singoli partecipanti e non già i Condominii, perché privi di personalità giuridica distinta dai soggetti che li compongono.

Dopo che nel giudizio di merito la tesi dell'opponente era stata rigettata, la questione approdava al giudizio della Corte di Cassazione, la quale, invece, ha riformulato la sentenza di merito, stabilendo l'importante principio secondo cui *"l'amministratore del Supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini e per l'importo globale della somma individualmente dovuta da questi ultimi"*.

Per giungere ad affermare tale principio, nelle motivazioni della sentenza, viene richiamato il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale il c.d. supercondominio viene in essere *ipso iure et facto*, ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto; il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli art. 1130 e 1131 c.c. è limitato, pertanto, alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del c.d. supercondominio, ove sia stato nominato (fra le altre, Cass. civ., sez. II, 20-12-2021, n.40857. Cass. civ., sez. II, 28-01-2019, n. 2279).

Il ragionamento prosegue analizzando e richiamando il contenuto di varie norme codistiche:

- l'art. 1118 c.c., che vincola ciascun condomino all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, in proporzione al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene;
- l'art. 1123, comma 1, c.c., che disciplina la "Ripartizione delle spese", ponendo a carico dei condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno di essi, le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio;
- l'art. 67, 3° comma, disp. att. c.c., che prevede che nei casi di cui all'art. 1117 bis c.c., quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun Condominio deve designare il proprio rappresentante all'assemblea, ma soltanto per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore.
- l'art. 68 disp. att. c.c., a mente del quale ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118, per gli effetti degli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposta tabella allegata al regolamento di condomini.

La Suprema Corte è pervenuta pertanto alla conclusione che *in presenza di un "Supercondominio"*, trovando applicazione le disposizioni di cui al Libro Terzo, capo II, del c.s., *"ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento*

*delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condominii di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini e per l'importo globale delle somme individualmente dovute.*

Ciò trova riscontro nell'ulteriore principio secondo cui *il supercondominio non è un ente di gestione che accopra altri enti di gestione, cioè i Condominii, ma è una comunione qualificata di cui fanno parte direttamente i condomini accomunati dal vincolo funzionale che ricorre tra parti comuni a più unità immobiliari o a più edifici ovvero a più condomini di unità immobiliari ex art. 1117 bis c.c.. Conclusione questa che giustifica la definizione della figura anche in termini di condominio complesso* (Cass. civ., sez. II, 29-4-2022, n. 22954).

In considerazione dei principi sopra enunciati il decreto ingiuntivo emesso in favore del supercondominio nei confronti di uno dei Condominii che ne fa parte è stato revocato, difettando quest'ultimo di legittimazione passiva, che compete invece ai singoli condomini.

L'Amministratore del supercondominio ha, infatti, il potere (e il dovere) di chiedere il pagamento degli oneri direttamente ai condomini, poiché *"le delibere dell'assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale"* (Cass. civ., sez. II, 29-4-2022, n. 22954).

In conclusione, in caso di morosità nel pagamento degli oneri di gestione del supercondominio, l'amministratore di quest'ultimo dovrà agire in sede monitoria, ai sensi del disposto dell'art. 63 disp. att. c.c., nei confronti dei singoli condomini morosi e non nei confronti del Condominio di cui questi fanno parte.

Il principio contenuto nella richiamata sentenza della Corte di Cassazione è stato successivamente ribadito dalla giurisprudenza di merito (v. per tutte Appello Venezia, 21/6/2023 n. 1336).

**CONTABILITÀ**

## La revisione dei conti del condominio

Dott.ssa Carla Ricci



15

Le regole sulla rendicontazione condominiale non prevedono specificamente una disciplina legata alla sua revisione e tuttavia tale attività appare utile, a supporto sia delle incombenze e delle responsabilità che gravano sull'amministratore sia per una maggior trasparenza e correttezza dei bilanci e dunque a tutela dei Condòmini.

L'attività di revisione implica però il ricorrere di alcuni elementi, quali:

- un oggetto definito;
- un corpo di regole di riferimento relative all'oggetto;
- un soggetto definito, abilitato all'attività di verifica;
- un corpo di regole di riferimento relative all'attività del verificatore.

L'art.1130bis del codice che disciplina la contabilità di condominio, non definisce la figura del revisore e non indica neppure le regole di controllo da applicare. Sarebbe quindi utile precisare alcuni aspetti in capo al revisore, quali:

- la qualifica del soggetto che può assumere l'incarico;
- la sussistenza di regole etiche e di indipendenza, nonché la verifica di cause di incompatibilità e di decadenza del revisore;
- gli obiettivi della revisione;
- i principi della revisione e le regole di controllo che il revisore sarebbe tenuto ad osservare;
- gli obblighi di rendicontazione del revisore a favore dell'assemblea dei Condòmini che gli ha conferito mandato e le relative tempistiche;
- le responsabilità ed il sistema sanzionatorio del revisore.

Tali punti vengono assolti quando la scelta del Revisore ricade su un iscritto ad un Ordine professionale, che per regolamento di deontologia professionale, già è tenuto al rispetto degli stessi.

La revisione della contabilità condominiale è infatti riconducibile, per un professionista, ad una tipologia di incarichi che vengono dettagliatamente disciplinati dalla normativa nazionale ed internazionale e che lo guidano negli obiettivi da perseguire, nelle modalità di svolgimento dell'incarico e nella tipologia di rendicontazione da predisporre a conclusione del proprio mandato. Si tratta infatti dei cd incarichi di *“assurance”*, o meglio, in sede di revisione condominiale, tali incarichi potrebbe ben essere definiti quali *“altro incarico di assurance”* per distinguerli da quello di revisione completa o limitata al bilancio.

Non potendosi assimilare infatti il rendiconto condominiale ad un bilancio di esercizio, le fonti di riferimento per la revisione della contabilità condominiale dovranno essere ricercate negli ISAEs<sup>1</sup>.

Un incarico di *assurance* è caratterizzato da:

- un oggetto da quantificare, da valutare o comunque da predisporre;
- un risultato, a seguito di operazioni sull'oggetto;
- dei criteri sulla base dei quali deve essere predisposto il risultato;
- tre soggetti, ossia un **parte responsabile** che deve predisporre l'**oggetto** sulla base dei criteri, dando luogo al risultato; un **professionista** che, sulla base dei elementi probativi, sufficienti ed appropriati, raccolti, deve esprimere una conclusione di *assurance* sul risultato, per la parte utilizzatrice ed infine la **parte utilizzatrice** che conferisce l'incarico al professionista e ne riceve le conclusioni.

Nella revisione condominiale gli utilizzatori sono i Condòmini riuniti in assemblea, l'oggetto è l'amministrazione da cui deriva la contabilità ed il rendiconto (risultato), sotto la responsabilità dell'amministratore (parte responsabile), secondo le norme di legge (criteri) ed il professionista è il revisore che deve fornire un'attestazione per l'assemblea del condominio, sulla conformità della contabilità e del rendiconto alle norme di legge.

Si può infine affermare che l'incarico assegnato al revisore rientra tra gli incarichi di attestazione, dove la costruzione del risultato è affidata alla parte responsabile e si configura altresì quale incarico di sicurezza limitata, in quanto il revisore deve raggiungere un livello di sicurezza rispetto al risultato che sia significativo ed accettabile per gli utilizzatori. La relazione del revisore avrà quindi un tenore negativo, ossia concluderà affermando che, sulla base delle procedure svolte e degli elementi probativi acquisiti, nulla è emerso per fargli ritenere che il risultato sia significativamente errato.

In estrema sintesi ed a conclusione di quanto sopra esposto, si auspica che, essendo la nomina del revisore del Condominio attualmente facoltativa, la stessa divenga obbligatoria, quanto meno al ricorrere di determinati presupposti, quali l'elevata numerosità dei Condòmini, la presenza di un super condominio o ancora un monte spese condominiali che superi parametri fissati.

<sup>1</sup> Gli ISAEs sono: l'ISAE 3000, generale per gli *“altri incarichi di assurance”*, l'ISAE 3400 specifico per l'esame dei dati finanziari prospettici; l'ISAE 3402 specifico per i controlli su un'impresa che fornisce servizi ad altre imprese e l'ISAE 3420 specifico per il controllo di un bilancio proforma incluso in un prospetto.

**AMMINISTRATORE**

# Che responsabilità ha l'amministratore se i condomini sbagliano la raccolta differenziata?

Avv. Edoardo Valentino, *Centro Studi Gesticond*



17

L'amministratore è spesso considerato dai condomini e dai terzi come responsabile di tutto ciò che accade in condominio.

La colpa di ogni problematica e violazione viene data all'amministratore che deve per forza rispondere di tutte le violazioni condominiali.

Ma è poi davvero così?

A ben vedere, poi, vi sono casi pratici nei quali la giurisprudenza si è espressa sollevando da responsabilità l'incolpevole amministratore e addebitando invece le colpe ai condomini, con l'effetto di responsabilizzare gli stessi.

La vicenda citata, in pratica, attiene alla gestione dei bidoni della spazzatura condominiali e alla corretta gestione della raccolta differenziata.

Nel caso analizzato un Comune aveva irrogato una sanzione ad un amministratore di condominio, per l'erroneo utilizzo dei contenitori dei rifiuti differenziati da parte dello stabile.

La multa afferiva, in particolare, alla presunta violazione di una delibera comunale da parte dell'amministratore che aveva consentito omettendo ogni controllo, un errato utilizzo dei bidoni da parte dei condomini e dei terzi.

I giudici di merito, in due occasioni, avevano modo di rigettare l'impugnazione dell'amministratore e confermare la multa.

Al povero amministratore non restava, quindi, che agire in sede di Cassazione, contestando la decisione d'appello di conferma della sanzione irrogata.

Secondo l'amministratore la multa non sarebbe stata valida in quanto egli non poteva essere

validamente considerato responsabile per la sanzione in quanto sarebbe mancato il presupposto stesso della sanzione amministrativa.

In nessuna parte della delibera, vi era infatti scritto che i bidoni fossero di proprietà del condominio e pertanto non vi sarebbe stato un obbligo di custodia degli stessi da parte del condominio e tanto meno per l'amministratore.

Tale sanzione, quindi, sarebbe stata illegittimamente irrogata basandosi su una responsabilità oggettiva, per non avere il condominio e il suo amministratore impedito il fatto altrui dell'uso non corretto dei bidoni.

Sulla questione si trovava a decidere la Seconda Sezione della Cassazione che, con sentenza numero 29427 del 24 Ottobre 2023 decideva di accogliere il ricorso del professionista.

Ma quale era il contenuto della decisione?

Per la Suprema Corte l'ingiustizia era duplice in quanto oltre alla sanzione ingiusta, anche la delibera comunale sulla quale questa era basata non sarebbe stata valida.

La delibera, infatti, sarebbe stata generica e non avrebbe stabilito dettagliatamente le condotte consentite e quelle vietate, dovendo essa definire anzitempo quali siano le condotte da tenere e le pene per le eventuali trasgressioni.

Il Comune, come pubblica amministrazione, aveva certamente il potere di deliberare sulle modalità d'uso della raccolta dei rifiuti, ma non aveva l'autorità di irrogare delle sanzioni per le violazioni delle condotte stabilite.

Il testo della delibera comunale in questione, in particolare, stabiliva che **"è fatto obbligo agli utenti o all'amministratore del condominio di custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori assegnati rispettivamente all'utenza o al condominio con le corrette modalità e in luoghi idonei o ambienti a ciò destinati"**.

Tale testo, però, una volta stabilito il preceitto, non prevedeva alcuna sanzione per la violazione dello stesso.

A tale principio si deve assommare quanto deciso dalla stessa Cassazione con la decisione numero 4561 del 14 Febbraio 2023, nella quale si stabiliva che l'amministratore non è responsabile in solido con i condomini per la violazione del regolamento comunale relativo alle modalità di raccolta dei rifiuti, essendo lo stesso al massimo responsabile per atti propri, omissivi e commissivi.

Sulla scorta di tali principi e precedenti, quindi, la Cassazione accoglieva il ricorso e annullava la sanzione impugnata.

La sentenza in questione appare quindi correggere il malcostume affermato in premessa di considerare l'amministratore di condominio responsabile per tutto ciò che viene fatto nello stabile.

Egli, invece, è correttamente considerato responsabile per le azioni od omissioni connesse con il suo operato, ma non potrà essere considerato responsabile o, peggio ancora possibile di sanzioni, per comportamenti commessi dai suoi condomini (o addirittura dai terzi) in violazione di leggi o regolamenti.

**FISCO**

## Vie di uscita per i cantieri bonus facciate bloccati e plusvalenze Superbonus

Avv. Michele Forino, *Centro Studi Gesticond*



19

I *bonus facciate*, istituiti originariamente dalla legge 160\2019, sono come il vino.

Hanno, infatti, le loro annate: 2020 al 90%, 2021 al 90% e 2022 al 60%.

Le vicende legate all'entrata in vigore del decreto 157\2021 (introduzione di visto di conformità ed attestazione di congruità per i lavori agevolati dal bonus facciate) e successivo blocco della cessione dei crediti fiscali (decreto 4\2022), progressivamente allentato ma, in oggi, ancora in atto, pongono l'amministratore di condominio nella condizione di gestire *bonus facciate* (delle diverse annate) in cantieri fermi da mesi per assenza, nelle casse delle Imprese titolari di crediti fiscali incagliati, di una sufficiente liquidità per portare avanti le opere.

Si pone quindi la necessità di poter individuare una qualche via di uscita per scongiurare l'ipotesi di revoca del beneficio fiscale, considerato che il presupposto vitale per poter utilizzare i *bonus facciate* è che *"i lavori siano completati"*.

Ma prima, occorre chiedersi: ma entro quali termini temporali vanno terminati i lavori dei cantieri agevolati dai *bonus facciate*?

### Il termine entro cui finire i lavori

Il Legislatore non ha brillato per chiarezza, in quanto ha perfettamente dimenticato di indicare un termine temporale, per cui gli operatori ed interpreti del settore stanno cercando di configurare una soluzione chiarificatrice.

La più accreditata e prudente fa appello e richiama l'art. 36-ter del Dpr 600\1973 laddove

viene indicato il termine del 31 dicembre del terzo anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

Secondo questa ricostruzione (*la più prudente*), pertanto, i lavori andrebbero terminati:

Bonus Facciate annata 2020 entro il 31 dicembre 2023.

Bonus Facciate annata 2021 entro il 31 dicembre 2024.

Bonus Facciate annata 2022 entro il 31 dicembre 2025.

Ma nel momento in cui le imprese appaltatrici sono prive di liquidità e, magari, a rischio fallimento, quali sono le possibili vie pratiche di uscita dal blocco dei cantieri?

### **Lavori aggiuntivi extra bonus**

La prima è la più semplice: verificare se nel condominio interessato sono necessari ulteriori lavori extra-bonus, perché attraverso l'affidamento di nuove opere si creerebbe, necessariamente, una nuova liquidità che potrebbe permettere all'Impresa di portare a compimento anche le opere soggette ai *bonus facciate*, rispettando i termini temporali di cui sopra.

### **Sub-appalto delle opere**

La seconda possibilità, più difficoltosa della prima, è quello di riuscire a sbloccare il cantiere tramite il subappalto, a cura dello stesso appaltatore, delle opere da completare, senza alcun intervento da parte del condominio Committente.

Nella prassi ciò è già avvenuto, con trasferimento in capo al subappaltatore dei crediti fiscali già acquisiti dall'appaltatore.

Chiaramente la difficoltà sta tutta nel reperire sul mercato un subappaltatore solido che abbia interesse ad acquisire crediti fiscali per, poi, compensarli direttamente per il pagamento delle proprie imposte.

E ciò, in alcuni casi, sta già avvenendo, se pur non con grande frequenza.

### **Finanziare l'impresa**

La terza ed ultima spiaggia per risolvere il problema è l'esborso, a cura del condominio-committente, di ulteriori somme a seguito di trattative ed accordi con l'Impresa appaltatrice.

Del resto, se per opere importanti i condomini, per gli anni 2020 e 2021, erano tenuti a pagare solo il 10% del totale dovuto, non sarebbe uno scandalo, pur di evitare il rischio di revoca dell'intero beneficio fiscale, corrispondere il 20 o anche il 30% del totale dei lavori.

Si segnala, inoltre, una vicenda di strettissima attualità per gli amministratori di condominio

### **Amministratore di condominio e plusvalenze da superbonus**

La legge 213\2023, legge di Bilancio 2024, al comma 64, prevede che le plusvalenze realizzate con la vendita di immobili (*non prima casa*) sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal Superbonus rientrano tra i redditi diversi e sono tassabili al 26%.

La tassazione scatta entro dieci anni dalla fine dei lavori.

Questa novità pone l'amministratore di condominio di fronte alla necessità di prestare attenzione nel momento di elaborazione dell'attestazione, ormai sempre richiesta dai notai prima del rogito, in caso di compravendita di immobile in condominio, sullo stato dei pagamenti con *ulteriori informazioni*.

E' infatti necessario aggiungere una particolare nota nel caso in cui fossero stati eseguiti lavori soggetti al Superbonus.

Può, pertanto, essere utile riassumere il contenuto essenziale dell'attestazione di cui sopra, con particolare riferimento alle *ulteriori informazioni* rispetto allo stato dei pagamenti:

- Elenco dei procedimenti giudiziari pendenti con indicazione sommaria del valore degli stessi.
- Elenco delle morosità presenti al fuori di quelle già oggetto di azione giudiziaria.
- Indicazione di lavori straordinari già deliberati.
- Elenco dei procedimenti di mediazione e\o negoziazione assistita e che potrebbero sfociare in cause in senso stretto.
- Eventuali situazioni non ancora risolte con amministratori precedenti e non ancora oggetto di contenziosi.
- Dichiarazione che **sono\non sono** stati eseguiti interventi agevolati dal Superbonus, con allegazione, in caso positivo, di documentazione a sostegno.

## SICUREZZA

# Il monitoraggio geotecnico e strutturale nel condominio: un'inutile spesa o un presidio di sicurezza?

Ing. Alessandra Fantini, *Centro Studi Gesticond*



22

### Le strutture possono crollare

Le strutture realizzate dall'uomo non sono eterne e, anche se oggi si ha spesso l'impressione che le costruzioni antiche fossero realizzate meglio e siano più "resistenti" di quelle moderne (quante volte sentiamo dire: "viene giù il ponte Morandi e i ponti romani sono ancora in piedi"?) va detto che le conoscenze e le tecnologie costruttive in ambito di ingegneria civile sono estremamente avanzate nel nostro paese e, a meno di casi isolati, le nuove costruzioni, che siano in legno, acciaio o cemento armato, offrono oggi ottime garanzie di sicurezza e stabilità.

Per quanto riguarda invece il ricchissimo, ed estremamente vario, patrimonio immobiliare italiano, esistono spesso criticità strutturali che non devono essere sottovalutate. Il presente articolo non si propone evidentemente l'analisi puntuale di tali criticità ma vuole sensibilizzare su un tema spesso trascurato in condominio, che è quello del monitoraggio. A questo riguardo è innanzitutto utile precisare che la maggior parte dei cinematicismi di crollo (che siano di muri di contenimento o di porzioni di fabbricati) mostra degli indizi premonitori, come ad esempio spaccamenti, lesioni o perdita della verticalità. Spesso a seguito di crolli si sentono testimonianze su quadri fessurativi preesistenti, su problemi segnalati da tempo e/o trascurati. Esistono in condominio anche i crolli improvvisi e senza alcun segno premonitore ma sono decisamente una minoranza. Purtroppo i segnali di sofferenza statica delle strutture vengono spesso trascurati: quante volte in assemblea di condominio si sente dire "quel muro è rotto così da vent'anni"? come se ciò contribuisse a

renderlo immortale, invece che certificare un maggior rischio per la sua stabilità. Nella mia personale esperienza ho visto per la prima volta cambiare in assemblea la sensibilità verso questi temi dopo il crollo del ponte Morandi, in cui si è realizzato, tra le altre cose, che il cemento armato non è eterno. In realtà è un materiale molto "giovane" (viene impiegato da poco più di cent'anni) e alcuni suoi limiti stanno emergendo con chiarezza solo ora. Se si pensa a quanti edifici sono stati realizzati in Italia in cemento armato tra gli anni '50 e gli anni '70 ci si rende conto della portata di questo tema.

Il cemento armato, come tutti i materiali, necessita di manutenzione e gli edifici, come le persone, più invecchiano e più hanno bisogno di controlli, specie se mostrano indizi di sofferenza. Rilevare un indizio di instabilità in un fabbricato o in una parte condominiale (cedimento di aree esterne, lesioni su muri di contenimento, nuove venute d'acqua) DEVE SEMPRE destare l'attenzione dei condomini e dell'Amministratore e va approfondito e monitorato.

### Gli indizi di sofferenza statica

I fabbricati sono organismi complessi e, quando mostrano indizi di instabilità, devono essere analizzati nella loro interezza. I sintomi di sofferenza statica infatti possono derivare da cause molto diverse, locali o generali. A volte sono la conseguenza di mutati equilibri (per esempio se un condomino è intervenuto su murature portanti del condominio), o sono da porre in relazione con cedimenti in fondazione dell'edificio o ancora a semplice vetustà o si verificano a seguito di terremoti. Nel condominio inoltre non vanno dimenticate le pertinenze, tipicamente i muri di sostegno, i cui indizi di instabilità vengono spesso trascurati: in alcune città italiane, negli ultimi mesi, sono crollati diversi muri condominiali, fortunatamente senza vittime, con conseguenti disagi per molte famiglie sfollate.

### Cos'è il monitoraggio?

Monitorare una struttura quando presenta indizi di sofferenza ha lo stesso significato di monitorare i parametri di salute quando abbiamo avuto indizi di un problema fisico. Ci si rivolge ad un esperto (in genere un ingegnere civile) che, visitato il "paziente", stabilisce che parametri monitorare e con che cadenza, per capire se il fenomeno desta preoccupazione, cioè se si è stabilizzato o se sta evolvendo e, in questo caso, con che velocità.

Spesso il monitoraggio consiste nell'installare sensori in grado di misurare spostamenti o rotazioni di elementi edilizi. In base alla natura del fenomeno e alla tipologia costruttiva del fabbricato il monitoraggio può avere durata molto diversa, anche se in generale è possibile affermare che la durata minima non può essere inferiore ad un anno. Ad oggi la tecnologia in questo settore è estremamente avanzata e i dati del monitoraggio, che un tempo venivano rilevati da un operatore a seguito di sopralluoghi dedicati, possono essere acquisiti in continuo da centraline elettroniche e resi sempre disponibili su piattaforma informatica, accessibile attraverso password anche dall'Amministratore, oltre che dal tecnico, e prevedono inoltre la possibilità dell'inserimento di soglie di allarme, in caso di spostamenti eccessivi.

Il monitoraggio delle strutture è uno dei punti all'ordine del giorno più indigesto per i condomini. Questo per vari motivi, tra i quali i principali, nella mia esperienza, risiedono in primo luogo nel sostenere un costo (comunque non irrilevante) di cui non si vede un'utilità immediata e in secondo luogo perché spesso le lesioni o i problemi sono in casa di

un numero ridotto di condomini (o di uno solo) e non si riesce a capire che un fabbricato è un organismo unico e che il problema del pilastro a piano terra può diventare domani un problema anche al quarto piano.

La cultura del monitoraggio delle strutture è molto carente tra i condomini ed è quindi sempre difficile farne capire i numerosi vantaggi. Va detto infatti che le strutture possono trovare nuovi assetti di stabilità anche a seguito del formarsi di lesioni e che è quindi fondamentale verificare l'evoluzione dei fenomeni fessurativi, che potrebbero effettivamente anche stabilizzarsi.

L'alternativa al monitoraggio, su strutture lesionate, è evidentemente l'intervento di consolidamento ma questo ha in genere costi molto più alti e in ogni caso, prima della sua realizzazione (per la quale può essere necessario un lungo periodo di tempo per la progettazione e l'affidamento dei lavori), è comunque necessario tenere sotto controllo la struttura.

### Conclusioni

Il monitoraggio è il primo presidio di sicurezza per il condominio e i suoi occupanti e non deve essere quindi considerato una spesa inutile ma piuttosto un investimento sulla salute dei condomini e della loro proprietà.

## TESTIMONIANZA

## 10 anni di delegazione

di Gabriele Tagliabue, *Presidente della Delegazione di Como*

Era il settembre 2013 quando, su impulso della locale sede della Associazione della Proprietà Edilizia, nasceva la Delegazione di Como di Gesticond ed è da allora che ho l'onore di presiederla.

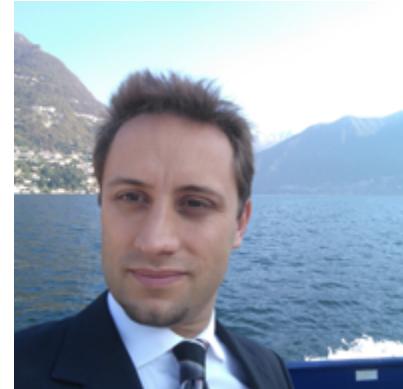
Era stata approvata da poco la riforma del condominio e, in attesa dei decreti di attuazione, sembrava che la linea governativa fosse quella di attribuire alle associazioni di amministratori di condominio un ruolo centrale nella formazione del professionista.

Il seguito non fu esattamente così, ma allora salii su questa barca e ancora oggi ne sono orgogliosamente a bordo e posso dire di aver fatto la mia parte al mio banco di rematore.

Da allora sono passati più di 10 anni di Gesticond Como: possono essere pochi o molti, ma sicuramente sono un traguardo che mi rende orgoglioso e contemporaneamente mi spinge a fare il punto dell'esperienza maturata fino ad oggi e a chiedermi come fosse Gesticond allora e cosa sia diventata oggi.

10 anni fa aderivo ad una associazione ancora in fase di avviamento che, nonostante avesse già quasi 9 anni di vita, faticava a trovare il proprio strada definitiva, nonostante le elevate aspettative con cui era nata, in particolare quella della formazione dell'associato. Allora non avevamo alcuna polizza assicurativa, oggi abbiamo un'ottima convenzione che ci tutela sia dal punto di vista civile che penale; 10 anni fa avevamo un centro studi ancora in embrione, oggi possiamo contare su una struttura articolata e valida con professionisti di prim'ordine; 10 anni fa non avevamo una vera sede operativa con una segreteria funzionante che rispondesse alle esigenze dei soci, mentre oggi possiamo contare su una struttura efficiente, ma contemporaneamente agile e alla portata di tutti; 10 anni fa le delegazioni erano ancora poche (molte nacquero in quell'anno contestualmente mia), oggi si sono moltiplicate e abbracciano buona parte del territorio nazionale; 10 anni fa non avevamo nemmeno un indirizzo di posta elettronica dedicato, mentre oggi abbiamo una e-mail istituzionale a cui soci e non soci possono rivolgersi in qualsiasi momento.

Sicuramente ho dimenticato qualcosa (come ad esempio questa stessa newsletter) ma questo elenco serve a far comprendere come, in questi anni, la nostra Associazione abbia fatto passi da gigante sulla strada della formazione professionale e della creazione di un valido punto di riferimento per tutti coloro che decidono di dedicare la loro professionalità



Gabriele Tagliabue,  
Presidente della Delegazione  
di Como

all'amministrazione e alla tutela del patrimonio immobiliare del nostro Paese.

Passando poi al livello locale, dopo i primi anni difficili, la nostra Delegazione ha potuto beneficiare di continui innesti che, seppur in numeri non elevati, sono sempre stati costanti, portandola a diventare la più numerosa della Lombardia, oltre che una delle più rappresentative (o forse, ormai, la più rappresentativa) in provincia di Como.

Essendo poi più facile la frequentazione personale, ormai i soci della delegazione sono passati dall'avere un rapporto meramente professionale (oppure addirittura dal non conoscersi affatto) ad avere una frequentazione personale di amicizia e confidenza che ci porta a trovarci regolarmente a pranzo ed in occasione degli eventi organizzati da noi o dal nazionale.

Il tutto senza contare gli aspetti positivi a livello lavorativo, che migliora costantemente tramite il reciproco scambio di consigli e di esperienze vissute in un lavoro così simile, ma contemporaneamente così diverso a seconda della situazione in cui ci si trova e al problema da affrontare.

In conclusione vorrei augurare una lunga, bella e proficua vita a questa grande famiglia di cui faccio parte, senza mai perdere di vista l'obbiettivo verso cui da anni manteniamo dritta la barra del timone, ovvero il riconoscimento della nostra professionalità e della nostra categoria, nel supremo interesse del bene casa che anche noi tuteliamo: sono certo che l'orizzonte non è così lontano.

NEWS E APPROFONDIMENTI

**AMMINISTRATORE**

# Riforma Cartabia: Il ruolo dell'amministratore di condominio

Lina Avigliano



28

**Procedimento di mediazione nelle controversie condominiali e attribuzioni dell'amministratore**

### La questione

*Quali modifiche ha apportato la Riforma introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220 all'amministrazione del condominio? Quali sono i nuovi obblighi e adempimenti connessi all'attività di amministrazione e gestione della cosa comune? Quale il ruolo dell'amministratore nell'ambito del procedimento di mediazione a seguito della riforma della giustizia prevista dal decreto legislativo n. 149 del 2022?*

All'esito di un lungo percorso legislativo il Senato della Repubblica e la Camera dei Deputati hanno definitivamente approvato la legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici (in Gazzetta Ufficiale 17 dicembre 2012, n. 293) che ha introdotto un insieme di modificazioni e integrazioni rispetto il precedente dettato normativo - a volte anche stravolgendolo - e, per l'effetto, ha inserito una serie di maggiori specificazioni dei ruoli degli organi condominiali e, in pari tempo, introducendo nuovi requisiti, obblighi, adempimenti e responsabilità per coloro che sono chiamati alla gestione della cosa comune.

Con l'entrata in vigore il 18 giugno 2013 della riforma del condominio specifici requisiti sono richiesti per l'accesso al ruolo di amministratore e per lo svolgimento dell'attività che lo stes-

so è chiamato a svolgere salvo le eccezioni normativamente previste.

Quindi se fino all'entrata in vigore della riforma tutti potevano accedere alla qualifica di amministratore, con la sua entrata in vigore occorre porre maggiore attenzione nella valutazione del soggetto al quale si intende conferire l'incarico. Tra l'altro si evidenzia come l'incarico di amministratore di condominio può essere affidato e svolto anche da società di cui al titolo V del libro V del Codice civile. In tal caso, i requisiti previsti dal già richiamato art. 71 bis delle disp. att. c.c. devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi oltre quanto si vedrà infra.

Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore del condominio ex artt. 9 e 25, legge n. 220/2012 (artt. 1129 c. c. e 71 bis disp. att. c. c.)

L'art. 9 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 esordisce stabilendo la sostituzione dell'art. 1129 c.c. e proseguendo con il nuovo testo della norma strutturato in sedici commi. Sin dalla lettura della rubrica della novellata norma è evidente come il Legislatore abbia voluto raccogliere le indicazioni - anche giurisprudenziali (si veda ad esempio Cassazione civ., Sez. I, 10 maggio 2012, n. 7162 relativa all'apertura di conto corrente intestato al condominio; Cassazione civ., Sez. II, 23 Gennaio 2007, n. 1406 circa la possibilità di assunzione dell'incarico di amministratore da parte di società; e Cassazione civ., Sez. III, 16 ottobre 2008, n. 25251 circa l'obbligo di vigilanza e custodia della cosa comune) - di regolamentazione organica e univoca degli obblighi dell'amministratore di condominio e non soltanto la procedura per la sua nomina o revoca. In via preliminare, la novella ha alzato il numero limite di condomini al di sotto del quale non è necessario che venga nominato un amministratore: al di sotto degli otto condomini non è necessario dotarsi di un amministratore di condominio (art. 1129, comma 1, c.c.). In base alle nuove norme l'amministratore di condominio deve inoltre eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, fare rispettare il regolamento condominiale, disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi in modo che sia assicurato il godimento a tutti i partecipanti al condominio, convocare annualmente per l'approvazione del bilancio annuale (o ogni qualvolta ve ne sia la necessità) l'assemblea dei condomini, compiere gli atti conservati relativi alle parti comuni dell'edificio. Inoltre l'amministratore è tenuto ad agire per il recupero - anche giudiziale - delle quote condominiali e/o delle somme deliberate dall'assemblea per l'esecuzione di determinate attività e/o prestazioni ovvero deve provvedere al pagamento delle spese per l'amministrazione ordinaria delle parti comuni, adempiere agli obblighi fiscali, predisporre, redigere e aggiornare il registro condominiale contenente i nominativi dei singoli proprietari e i dati catastali di ogni unità abitativa, conservare i libri dei verbali dell'assemblea dei condomini, provvedere alla redazione del rendiconto annuale della gestione ordinaria del condominio e provvedere alla tempestiva convocazione della relativa assemblea dei condomini. La novella inoltre ha stabilito la propria applicazione anche agli amministratori di condominio degli stabili di proprietà delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (I.A.C.P. e assimilabili) realizzati e/o recuperati da Enti Pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle Regioni, Province o di Comuni e anche di quelli realizzati da Enti Pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali di assistenza all'alloggio e all'edilizia pubblica. Al fine di poter validamente nominare un individuo amministratore di un condominio l'assemblea è chiamata a verificarne le qualità professionali e morali nonché tutto quanto previsto dall'art. 71 bis delle disp. att. c.c. e, più dettagliatamente:

- l'avere il godimento dei diritti civili;
- il non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della Giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- il non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- il non essere interdetti o inabilitati;
- il non essere stati inseriti nell'albo tenuto dalle Camere di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura ai fini del protesto cambiario;
- l'aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- l'aver frequentato un corso di formazione iniziale e lo svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

La norma prevede inoltre che i requisiti di cui alle lettere f) e g) non siano necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile (art. 71 bis, comma 2, disp. att. c.c.). Già si è detto in relazione alla possibilità di assumere l'incarico da parte di società mentre si evidenzia come nei confronti di coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma, sia consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle predette lettere f) e g).

Alla luce di ciò l'assemblea dei condomini riunitasi per la nomina dell'amministratore del condominio valutati gli aspetti e le qualità appena evidenziate può nominare il proprio amministratore valutando le offerte e i curricula pervenuti in detta sede.

30

### La nomina dell'amministratore

L'art. 1138, comma 4, c.c. dispone apertis verbis come le norme del regolamento condominiale non possono «in alcun modo menomare i diritti dei condòmini, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni di cui agli artt. 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 c.c.». Pertanto i condomini devono riunirsi in assemblea e deliberare con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 4, c.c. ovvero con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 2, c.c.). È utile evidenziare come la Riforma abbia introdotto e riconosciuto la possibilità di indicare maggioranze inferiori rispetto a quelle di legge per la revoca dell'amministratore nei regolamenti condominiali mentre la nomina del nuovo amministratore non potrà essere ritenuta valida se adottata con maggioranze diverse da quella di legge. È evidente l'intento da parte del Legislatore di tutelare le posizioni dei condomini che non partecipino assiduamente alle assemblee condominiali. Il novellato art. 1129 c.c. ha stabilito che qualora l'assemblea dei condomini non provveda alla nomina vi dovrà provvedere l'Autorità Giudiziaria su ricorso di uno o più condomini ovvero su domanda dell'amministratore dimissionario. Di particolare interesse risulta essere l'innovazione rappresentata dalla riconosciuta possibilità di nominare amministratore del condominio una società di cui al titolo V del libro V Codice civile (su questo punto si ricordano Cassazione civ., Sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1406 in Giust. civ. Mass. 2007, 1 e Cassazione civ., Sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22840, in Guida al diritto 2006, 43, 44, s.m. - nota di: Piselli) ferma restando la circostanza per la quale i requisiti introdotti dalla Riforma dovranno obbligatoriamente essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti

incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi (art. 71 bis, comma 3, disp. att. c.c.). Con la nomina dell'amministratore di condominio si instaura tra quest'ultimo e i condomini dello stabile un rapporto che viene inequivocabilmente riconosciuto come mandato con rappresentanza; circostanza abbonantemente sostenuta dalla giurisprudenza di legittimità (Cassazione civ., Sez. II, 16 agosto 2000, n. 10815 in Giust. civ. Mass. 2000, 1796 e Cassazione civ., Sez. II, 9 giugno 2000, n. 7891 in Giust. civ. Mass. 2000, 1261). L'amministratore dovrà accettare la nomina o rinnovo con la sottoscrizione di un documento scritto dal quale emergano in modo chiaro i propri dati anagrafici, fiscali e professionali e, qualora si tratti di società, anche la denominazione sociale e la sede legale; in entrambi i casi dovrà essere indicato il luogo di custodia dei quattro registri previsti dai numeri 6 e 7 dell'art. 1130 c.c. novellato. La novella ha altresì imposto l'obbligo a carico dell'amministratore di indicare il proprio compenso annuale (art. 1129, terzultimo comma, c.c.) relativamente al quale l'assemblea potrà deliberare di riconoscere delle somme eccedenti detto importo per eventuali attività che eccedano l'ordinario ovvero la conservazione delle parti comuni ma tale circostanza rappresenta una liberalità e non un obbligo. Ad esempio in relazione alla richiesta di compenso spesso conteggiata a parte dagli amministratori per la compilazione del modulo 770 ovvero per il pagamento delle eventuali tasse relative alla proprietà delle parti comuni, con la nuova previsione normativa tali somme non possono essere considerate eccedenti l'ordinario (art. 1130, comma 1, n. 5). L'obbligo di nomina dell'amministratore rinvia alla possibilità di dover ricorrere all'Autorità Giudiziaria in caso di inerzia dell'assemblea. Naturalmente è sufficiente che si attivi anche solo uno dei partecipanti al condominio così come può adire l'Autorità Giudiziaria l'amministratore dimissionario.

31

### Gli obblighi dell'amministratore

Le novità di maggior rilievo della Riforma del 2012 sono anche rappresentate dall'elencazione dei nuovi obblighi propri dell'amministratore di condominio e, più in particolare, l'introduzione di un insieme di vincoli intesi a fornire maggiore trasparenza relativamente all'attività di gestione della cosa comune rappresentati da:

- la possibilità di accedere on-line alla documentazione relativa alla gestione del condominio;
- la comunicazione dei dati anagrafici, professionali, relativi alla propria sede legale, denominazione, generalità e recapiti telefonici ove poter essere rintracciato (art. 1129, comma 5, c.c.);
- la comunicazione del luogo ove egli provveda alla conservazione del registro di anagrafe condominiale, il libro dei verbali di assemblea, il registro di nomina e revoca degli amministratori del condominio, i libri relativi alla contabilità (art. 1130 c.c., numeri 6 e 7).

A ciò si deve aggiungere come i condomini riuniti in assemblea per la nomina dell'amministratore possano subordinare la validità della nomina stessa alla presentazione di apposita polizza assicurativa a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del proprio mandato e i cui massimali dovranno essere adeguati in caso di delibera di lavori straordinari (art. 1129, comma 3, c.c.) così come è divenuto obbligatorio fornire e specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta nonché l'apertura di apposito conto corrente bancario o postale intestato al condominio amministrato sul quale fare transitare tutti i pagamenti.

Il Legislatore ha voluto inserire una serie di vincoli tesi a un maggior controllo da parte dei

condomini sull'operato dell'amministratore anche mediante l'accesso ai documenti dovensi indicare i giorni e le fasce orarie in cui poter esercitare tale diritto, anche relativamente alle scritture contabili e di conto corrente. Nello stesso senso vanno lette le disposizioni di cui all'art. 71 disp. att. c.c. relative all'aggiornamento del libro di nomina e revoca degli amministratori entro i 30 giorni successivi alla nomina.

### La revoca dell'amministratore

L'art. 1129 c.c. ante Riforma prevedeva che il mandato conferito all'amministratore potesse esser oggetto di revoca in ogni tempo dall'assemblea, indipendentemente dalla sussistenza di una giusta causa. Tale revoca doveva essere deliberata dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore. Tali circostanze sono state confermate nel testo novellato con l'aggiunta della specifica previsione per la quale è considerato lecito che il regolamento del condominio possa prevedere per la revoca maggioranze inferiori a quella dei condòmini presenti in assemblea e della metà del valore millesimale. Infatti, procedendo in un'analisi sistematica della vecchia norma rispetto alla nuova si può evidenziare come la precedente previsione normativa imponeva che la revoca venisse deliberata con la stessa maggioranza prevista per la nomina (art. 1129 c.c. pre-Riforma) mentre il nuovo testo ha introdotto una serie di specificazioni e casistiche basate sui diversi addebiti mossi all'amministratore a sostegno della revoca o della revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria. Se è possibile sostenere che nel testo dell'art. 1129 c.c. era previsto che su ricorso di ciascun condòmino l'Autorità Giudiziaria potesse disporre la revoca dell'amministratore del condominio qualora:

- 1) non avesse provveduto alla convocazione dell'assemblea per informarla di un'azione giudiziaria eccedente le di lui attribuzioni (art. 1131, ult. comma, c.c.);
- 2) non avesse rendicontato l'assemblea per due anni (art. 1129, comma, 3, c.c.);
- 3) fosse oggetto di sospetti sufficientemente fondati di gravi irregolarità (art. 1129, comma 3, c.c.); allora è possibile - alla luce della Riforma così come introdotta - confermare le predette circostanze alle quali si deve aggiungere il giro di vite per il quale la mancata presentazione del rendiconto anche solo per un anno costituisce grave inadempimento che autorizza i condòmini ad agire per la revoca giudiziale dell'amministratore. La novella legislativa inoltre ha incrementato il novero dei comportamenti e degli inadempimenti rilevanti ai fini della revoca dell'amministratore di condominio con particolare riferimento: 1) alle gravi irregolarità fiscali (art. 1129, comma 11, c.c.); 2) alla mancata apertura o utilizzo di conto corrente bancario o postale (art. 1129, comma 12, numero 3, c.c.). In questi casi ciascun condòmino può richiedere la convocazione dell'assemblea e qualora non vi si provveda egli potrà adire l'Autorità Giudiziaria. In questo ultimo caso e qualora il Giudice adito dovesse accogliere la domanda introdotta dal condòmino, quest'ultimo avrà il diritto di rivalersi verso il condominio per la refusione delle spese legali mentre il condominio potrà rivalersi verso l'amministratore revocato (art. 1129, comma 11, c.c.). Non si può non evidenziare come nelle fattispecie appena evidenziate i condòmini abbiano la possibilità di adire l'Autorità Giudiziaria Ordinaria solo all'esito di mancata convocazione dell'assemblea dei condòmini ovvero nel caso in cui la predetta assemblea non ritenga di revocare l'amministratore. La circostanza non è di poco momento atteso che la novella prevede la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria Ordinaria immediatamente nel momento in cui vi siano delle irregolarità "lievi" come ad esempio l'errata indicazione del luogo di custodia dei registri obbligatori (art. 1130

c.c., numeri 6 e 7) mentre - per circostanza che appaiono più gravi quali la mancata apertura del conto corrente o suo utilizzo - il ricorso all'Autorità Giudiziaria Ordinaria appare residuale e subordinato alle decisioni assembleari. Si evidenzia come sia stato espressamente previsto che l'amministratore revocato dall'Autorità Giudiziaria non possa essere nuovamente nominato dall'assemblea. L'assemblea straordinaria dovrà essere convocata dall'amministratore su impulso di almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio (art. 66 disp. att. c.c.) e decorsi inutilmente dieci giorni dalla predetta richiesta potranno provvedervi direttamente. Tra l'altro l'omessa convocazione dell'assemblea può costituire comportamento rilevante ai fini della determinazione della regolarità e/o irregolarità dell'operato dello stesso con le conseguenze proprie della novella ovvero che l'omissione della convocazione costituirà irregolarità tale da legittimare la di lui revoca e con l'impossibilità di poter richiedere un eventuale risarcimento del danno per la revoca che in tale caso sarebbe in re ipsa (art. 1129, comma 12, c.c.); pertanto, si evidenzia di seguito l'elenco previsto dal Legislatore:

1. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
2. la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
3. la mancata apertura e utilizzazione del conto di cui al settimo comma dell'art. 1129 c.c.;
4. la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
5. l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6. qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
7. l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6, 7 e 9;
8. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma dell'art. 1129. Così il Legislatore ha ritenuto congruo riformare il precedente impianto normativo ampliando i comportamenti rilevanti per la revoca o rimozione dall'incarico dell'amministratore e inserendo i richiamati comportamenti colposi.

Tra le nuove e le vecchie attribuzioni dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 10 della legge n. 220/2012 (artt. 1130 e 1130 bis c.c.).

L'art. 1130 c.c. ante Riforma attribuiva all'amministratore del condominio pochi compiti; diversamente la novella introduce una serie di nuove attività a carico dell'amministratore così come amplifica le di lui attribuzioni. La norma esordisce richiamando gli obblighi di cui al precedente art. 1129 c.c. ai quali si aggiungono le specifiche attribuzioni di seguito elencate: «1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.» La norma appena citata ancorché limitatamente agli obblighi propri introdotti dalla Riforma deve essere considerata come una norma oggetto di compressione o estensione delle attività dell'amministratore da parte dei condomini attraverso il regolamento di condominio. Pertanto, l'amministratore potrà vedersi attribuiti nuovi compiti ma appare non sostenibile che egli possa essere spogliato di ogni attribuzione e/o potere atteso che in assenza di ciò verrebbe meno la sua qualità. L'amministratore diventa arbitro dei condomini nell'uso delle cose comuni e nel loro pacifico utilizzo così come dovrà preoccuparsi che i servizi e le forniture vengano erogati senza disagio per i propri amministrati così come dovrà controllare scadenze e rinnovi dei contratti di appalti a società di servizi (ad esempio manutenzione e giardinaggio) ovvero delle polizze assicurative facenti capo al condominio medesimo. Ciò anche ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 2051 e 2053 c.c. nonché ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 così come modificato e integrato dal successivo D.Lgs. 3 agosto 2009, n. 106 e D.L. 21 ottobre 2012 n.146, conv. in L. 17.12.2021, n. 215 in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro. A fronte di ciò la novella ha nuovamente regolamentato le modalità con le quali l'amministratore del condominio può agire nei confronti del condomino moroso stabilendo che costituisce obbligo dell'amministratore provvedere a una diligente azione tesa al recupero delle somme (art. 1129, comma 12, numero 6, c.c.). Da ultimo si deve ricordare come l'amministratore di condominio abbia la piena e libera facoltà di agire in giudizio - senza

la preventiva autorizzazione dell'assemblea - in ragione dei propri obblighi e delle proprie attribuzioni così come previsti dalla normativa fino qui analizzata ovvero potendo porre in essere tutte quelle azioni a tutela delle parti comuni, disciplina delle parti comuni, esecuzioni di delibere, recupero di somme verso i condomini morosi. Diversa la questione per i casi che eccedono l'ordinaria amministrazione e/o non riconducibili all'alveo degli obblighi e/o attribuzioni dell'amministratore medesimo atteso che in tali casi occorre l'autorizzazione dell'assemblea che potrà intervenire anche successivamente, qualora la natura dell'affare, o la questione richiedesse un intervento urgente o, comunque, non procrastinabile (Cassazione civ., Sez. Un., 6 agosto 2010, n. 18331).

### **Procedimento di mediazione nelle controversie condominiali e attribuzioni dell'amministratore**

Le controversie in ambito condominiale rientrano tra le materie per le quali il legislatore, con l'art. 5 del d.lgs. n.28 del 2 marzo 2010 e successive modifiche, ha previsto l'esperimento del procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità della domanda, prima del ricorso all'autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'articolo 71 quater delle disp. att. cod. civ. sono soggette alla condizione di procedibilità dell'esperimento del procedimento di mediazione tutte le controversie derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle norme di cui agli articoli da 1117 a 1139 del codice civile e agli articoli da 61 a 72 dicp. att. c.c.

Legittimato ad attivare il procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi è l'amministratore e, a partire dalla data del 30 giugno 2023, con l'entrata in vigore dell'articolo 5 ter del decreto legislativo n.28/2010, inserito dal decreto legislativo 10 ottobre 2022 n.149, non è più richiesta la preventiva delibera assembleare.

Ed invero prima della recente modifica dell'articolo 71 quater disp. att. cod. civ. l'amministratore poteva partecipare alla procedura di mediazione obbligatoria solo previa delibera assembleare di autorizzazione da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile (un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio), non rientrando tra le sue attribuzioni, in assenza di apposito mandato, il potere di disporre dei diritti sostanziali rimessi alla mediazione. Di conseguenza la condizione di procedibilità delle controversie in materia di condominio non poteva dirsi realizzata qualora l'amministratore partecipava all'incontro davanti al mediatore sprovvisto della previa delibera assembleare assunta con la maggioranza richiesta dalla norma.

Il vigente articolo 71 quater disp. att. cod. civ., come riformulato dall'art. 2, comma 2, lett. b) del decreto legislativo n.149/2022, conferisce all'amministratore di condominio la legittimazione attiva e passiva a partecipare all'incontro davanti al mediatore rinviano alla specifica disciplina dettata dell'articolo 5 ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n.28 che legittima l'amministratore ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi senza il preventivo assenso deliberato dall'assemblea.

Solo il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore, secondo quanto stabilito dall'articolo 5 ter d. lgs. n.28/2010, sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale che è tenuta a deliberare entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile, intendendosi la conciliazione non conclusa in caso di mancata approvazione entro tale termine.

### Considerazioni conclusive

La "Riforma del Condominio" rappresenta un'evoluzione in chiave migliorativa del precedente apparato normativo - si pensi all'ampliamento dell'elenco delle parti comuni ove adesso è incluso il sottotetto destinato all'uso collettivo o all'introduzione del supercondominio - anche se il Legislatore sembrerebbe aver omesso di raccogliere le istanze provenienti tanto dalla Giurisprudenza, quanto dagli addetti al settore quali il mancato riconoscimento della personalità giuridica al condominio e la persistenza dell'assenza di autonomia patrimoniale. In ogni caso l'integrazione e l'ampliamento degli obblighi posti a carico dell'amministratore del condominio nonché la maggiore attenzione posta nell'elencazione delle attribuzioni proprie dell'amministratore del condominio costituiscono una solida base incontrovertibile da seguire al fine di snellire il ricorso all'Autorità Giudiziaria per la risoluzione delle controversie condominiali. Nella prospettiva di agevolare e rendere più fluida la mediazione nelle controversie condominali indubbiamente si pongono le recenti modifiche apportate dal decreto legislativo n.149/2022 quanto al potere dell'amministratore di attivare, aderire e partecipare al procedimento di mediazione senza la preventiva autorizzazione assembleare.

**AMMINISTRATORE**

# Il fascicolo del condominio: uno strumento di supporto all'attività dell'amministratore

Giancarmine Nastari



37

Il fascicolo del condominio risulta essere lo strumento di gestione dello stesso dove l'amministratore avrà cura di raccogliere e conservare i documenti essenziali relativi agli aspetti amministrativi, come novellato dall'art. 1130 cod. civ., quindi i quattro registri:

- Registro anagrafe condominiale: contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza;
- Registro dei verbali: nel quale sono annotate le eventuali mancate costituzioni delle assemblee;
- Registro di contabilità: nel quale sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello di effettuazione, i singoli movimenti in entrata e uscita.
- Registro di nomina e revoca: nel quale sono annotate in ordine cronologico le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli eventuali estremi del decreto in caso di nomina giudiziale.

Oltre ai documenti amministrativi dovranno essere conservati i documenti relativi agli aspetti sulla sicurezza dell'edificio, (il certificato di collaudo statico, il certificato di abitabilità, i progetti architettonici, il documento di valutazione dei rischi, etc..).

Inoltre, i documenti relativi alla sicurezza degli impianti installati, come la dichiarazione di conformità (DICO) o di rispondenza (DIRI), i verbali delle installazioni, delle

manutenzioni e delle verifiche periodiche ordinarie e straordinari, il certificato di prevenzione incendi (C.P.I. o SCIA antincendio).

La documentazione oltre in formato cartaceo, dovrebbe essere conservata anche in formato elettronico, in modo da facilitarne l'utilizzo e la trasmissione ad eventuali professionisti che collaborano con lo studio di amministrazione.

Nel caso in cui il fascicolo del condominio risultasse incompleto, l'amministratore di condominio deve darne informazione alla compagnia condominiale per le necessarie analisi e deliberazioni.

Si consideri che il reperimento dei documenti obbligatori per legge o necessari alla sicurezza del condominio, è una responsabilità in capo all'amministratore e potrebbe essere necessario lo stanziamento di eventuali fondi da parte dei singoli condomini. In tal caso, l'amministratore ha il compito di convocare quanto prima l'assemblea condominiale per la richiesta e l'approvazione dei fondi necessari per il reperimento dei documenti mancanti.

Allo stesso modo, in caso di documentazione smarrita, mai redatta o scaduta, come nel caso del C.P.I. o della SCIA antincendio, dovrà procedere alla convocazione dell'assemblea per informarla e procedere allo stanziamento dei fondi necessari per la regolarizzazione.

Infine, alla cessazione dell'incarico, l'amministratore uscente dovrà consegnare all'amministratore subentrante il fascicolo del condominio e tutta la documentazione in suo possesso.

## Documenti

Il fascicolo del condominio potrebbe essere suddiviso nelle seguenti sezioni:

- **Scheda anagrafica o identificativa del condominio:** una relazione semplice con le caratteristiche dell'edificio e l'individuazione delle parti comuni che lo compongono.
- **Documentazione amministratore:** in questa sezione troviamo la partita iva dell'amministratore, gli attestati di formazione iniziale e di aggiornamento ai sensi del D.M. 140/2014, eventuali attestati o certificati professionali, polizza RC professionale
- **Documentazione della gestione amministrativa:** in questa sezione troviamo il certificato di attribuzione del codice fiscale del condominio, il contratto del conto corrente condominiale, il registro dei verbali, il registro di nomina e revoca, il registro di contabilità, i rendiconti ed i relativi riparti come stabilito dalla legge 220/2012 approvati dall'assemblea, le relative pezze giustificative, la documentazione fiscale del condominio sostituto d'imposta, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, eventuali decreti di vincolo sul condominio, la numerazione civica, i contratti stipulati da parte del condominio, etc...
- **Documentazione della gestione della sicurezza:** in questa sezione troviamo il certificato di abitabilità/agibilità dell'edificio, il certificato di collaudo statico, la polizza globale fabbricati, l'analisi dei rischi, il DVR, certificato relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche, piano di evacuazione dell'edificio, documentazione relativa alla linea vita, agli ascensori, ai cancelli motorizzati, degli impianti elettrici, adduzione gas, idrico-sanitario, climatizzazione invernale o estiva, etc...

**In arrivo la nuova edizione della norma UNI**

Nell'arco del 2023 sono state pubblicate dall'ente di normazione italiano (UNI) varie inchieste pubbliche per la revisione della norma UNI 10801, che dovrebbe vedere la luce a breve.

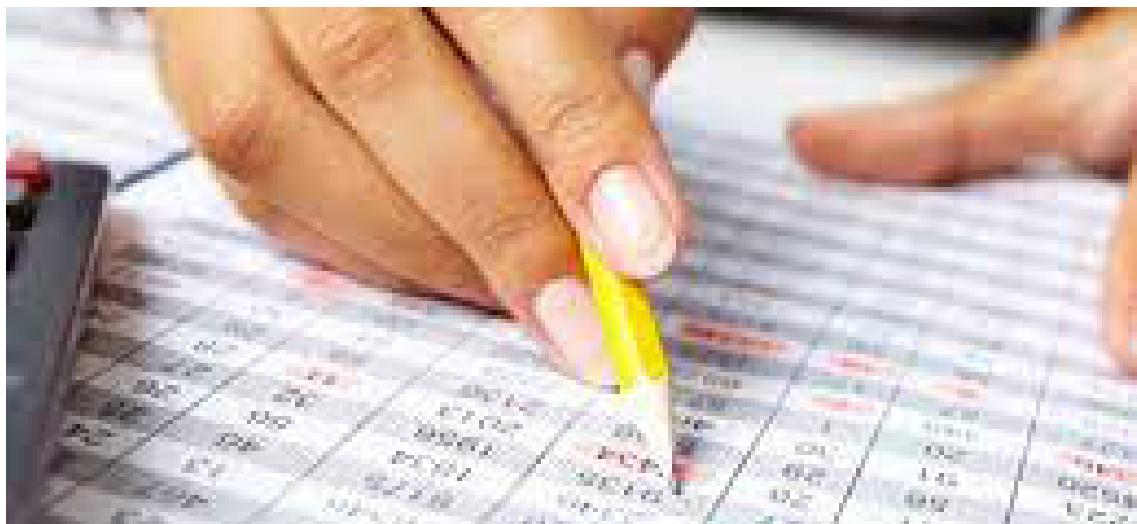
Considerato che la norma UNI 10801 intende facilitare la creazione di una nuova generazione di professionisti, con conoscenze, abilità e competenze che si estendono alla gestione dello studio e ad aspetti etici e deontologici sia al rapporto con i colleghi che con condomini.

La nuova edizione della norma UNI 10801 dovrebbe alzare l'asticella sulle competenze della figura professionale dell'amministratore di condominio, considerato il valore socio-economico che tale figura ricopre, la certificazione dovrebbe assicurare migliori garanzie e un servizio di qualità per i condòmini italiani.

**CONTABILITÀ**

## Nessuna norma sancisce il principio contabile da applicare al rendiconto condominiale

Fulvio Pironti



40

Il varo dell'art. 1130 *bis* cod. civ. ha dato origine a varie linee interpretative in relazione al principio contabile da applicare al rendiconto condominiale (criterio di cassa, per competenza o misto). La tematica, tutt'oggi irrisolta, permane in balia degli ondivaghi indirizzi giurisprudenziali i quali finiscono per alimentare uno stato di incertezza. Sul tronco giurisprudenziale si è avvitato un crescente interesse da parte dei professionisti del settore immobiliare.

Il presente scritto esamina la complessa questione del principio contabile da applicare al rendiconto condominiale. L'insoluta diatriba ha dato la stura a diverse scuole di pensiero e destato attenzione fra gli operatori del settore immobiliare.

La legge di riforma del condominio negli edifici (legge 220/2012) ha introdotto l'art. 1130 *bis* cod. civ. rubricato con il titolo «*Rendiconto condominiale*». Il primo comma prescrive che esso «*contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica*». La novella riformatrice ha anche rivisto l'art. 1130 cod. civ. aggiungendovi il punto 7 secondo il quale «*nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita*».

### **Il rendiconto disegnato dall'art. 1130 *bis* cod. civ.**

La riforma del condominio ha coniato un nuovo modello di rendiconto. L'introdotto art. 1130 *bis* cod. civ. menziona i documenti contabili che lo costituiscono e detta i principi ai

quali dovrà attenersi l'amministratore in fase redazionale. Estraneo ai rigori contabili dei consuntivi societari, il disposto chiarisce che le voci in entrata e uscita devono essere indicate in modo da consentirne l'immediata verifica.

In sede di stesura del rendiconto, l'amministratore rispetterà i principi della chiarezza, trasparenza e veridicità:

- a) nitido e accompagnato dalla nota sintetica che favorirà l'immediata comprensione;
- b) indicherà tutti gli elementi che riguardano la situazione patrimoniale e contabile dell'edificio;
- c) i dati contabili riportati dovranno essere veritieri e riscontrabili nei carteggi.

I documenti previsti dall'art. 1130 bis cod. civ. costituiscono il fascicolo di rendicontazione. Esso «*si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*».

Nel caso in cui si rediga il rendiconto seguendo il principio per cassa, andranno indicate solo le entrate e uscite verificatesi lungo un determinato arco temporale, con una corrispondenza fra i movimenti registrati nel consuntivo e quelli annoverati negli estratti conto. La fattura relativa ad una prestazione resa a favore di un condominio ed emessa, ad esempio, nel novembre 2022 e saldata dall'amministratore nel gennaio 2023, non dovrà essere riportata nel rendiconto riferito all'esercizio finanziario 2022, ma in quello dell'anno 2023. Qualora, al contrario, si adotti il principio per competenza, si dovranno registrare le fatture all'atto della loro emissione indipendentemente dal momento in cui vengono saldate. Ne discende che la fattura emessa nel novembre 2022, tuttavia saldata nel gennaio 2023, dovrà essere inserita, ripartita e imputata nel rendiconto 2022.

Val la pena notare che essendo la giurisprudenza tutt'altro che pacifica, è impossibile garantire il buon esito di una impugnativa di delibera approvativa del rendiconto sostenendo l'erronea applicazione di un determinato principio contabile. La giurisprudenza relega nel limbo dei vizi di annullabilità la delibera che approva il rendiconto redatto in difformità (parziale o totale) da quanto prescritto dall'art. 1130 bis cod. civ.

41

#### **Assonanza dell'art. 1130 bis cod. civ. all'art. 2423 cod. civ.**

Parrebbe che la stesura del rendiconto osservi perlopiù i criteri dell'art. 2423 cod. civ. dettati in tema di bilancio societario. Tale disposto sancisce la predisposizione di alcuni documenti contabili (stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa). L'amministratore rispetta i principi della contabilità aziendale: il registro di contabilità deve essere informato al solo criterio di cassa, mentre lo stato patrimoniale segue il principio di competenza.

Per taluni il Legislatore della riforma sul condominio ha ripreso l'impostazione societaria prevedendo un documento strutturato in distinti atti. Entrambi i disposti (artt. 2423 e 1130 bis cod. civ.) prescrivono che il bilancio sia costituito da tre documenti. In ambito societario vi è lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa mentre in ambito condominiale vi è il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione.

Parte della dottrina sostiene che vi siano elementi comuni fra norme societarie e condominiali. Altri, non intravedendo nel condominio schemi aziendalistici e rigori ragionieristici, non ritiene equiparabile il rendiconto condominiale al bilancio societario. D'altronde, la giu-

risprudenza ha sempre avversato l'applicazione di sistemi contabili societari al condominio. Infatti, il rendiconto non deve essere redatto con forme rigorose similari a quelle prescritte per i bilanci societari essendo sufficiente «che risult *adatto e adeguato a rappresentare ai condomini le voci di entrata e di uscita e la relativa ripartizione per quote a carico dei singoli condomini*» (cfr., per tutte, Cass., sent. n. 454/2017).

È indubbio che in linea generale possano scorgersi similitudini fra norme societarie e condominiali. La contabilità condominiale, però, si fonda su una disciplina propria inaccostabile a quella societaria. Resta autonomamente rrmata con criteri che non possono essere mutuati dalle disposizioni societarie tramite dubbi ricorsi analogici.

### Compresenza del criterio di cassa e competenza nell'art. 1130 bis cod. civ.

Secondo taluni, la norma conterrebbe entrambi i criteri. Da un lato, registrazione dei movimenti contabili entro trenta giorni, dall'altro, indicazione dello stato patrimoniale e delle riserve. Sulla collocazione dei principi contabili nei documenti finanziari si sono evidenziati equivoci e dubbiezze. Sembrerebbe che l'art. 1130 bis cod. civ. esprima un principio contabile misto che ricomprenda entrambi i criteri, cassa e competenza. Le stesse voci figureranno nel registro di contabilità e stato patrimoniale con la differenziazione che nel primo si annoteranno i soli importi transitati sul conto corrente condominiale mentre nel secondo si annoteranno tutti gli importi prescindendo dal fatto che le movimentazioni si siano o meno verificate (perciò, quelli pagati e impagati).

La contabilità condominiale è tenuta solitamente con il principio di cassa e di competenza. La differenza tra i due principi contabili risiede nella registrazione delle spese: come detto, mentre il criterio di cassa annovera la registrazione delle entrate e uscite soltanto qualora realmente sostenute, quello di competenza comporta l'annotazione nelle scritture solo quando siano maturate, essendo irrilevante la relativa percezione o erogazione delle somme di danaro.

#### Principio contabile per cassa

Si sostiene che il disposto del quale si discetta sia orientato verso il principio per cassa. Ciò sarebbe evincibile da due obblighi ricadenti sull'amministratore: evidenziare i rapporti in corso e le questioni pendenti e rendere ai condòmini che lo richiedono i giustificativi delle spese fronteggiate. E' noto che il principio di cassa si fonda sulla registrazione delle sole entrate ed uscite reali (quindi effettive) venute a determinarsi durante l'esercizio finanziario. Il principio di competenza, invece, fonda le sue basi sulla registrazione delle diverse poste attive e passive nel periodo a cui si riferiscono (saldate e impagate) per cui prescinde dal momento nel quale si introitano le rate condominiali e si corrispondono i pagamenti dei servizi. Gli Ermellini ribadiscono che risponde al principio di trasparenza contabile quello di consuntivare adottando un metodo che agevoli la verifica dei dati contenuti presenti nel rendiconto. Il sistema che permette di raggiungere tali obbiettivi è il principio di cassa (basato sulle entrate realmente introitate e spese effettivamente sostenute).

Il rendiconto redatto - quanto alle uscite - in base al principio di competenza pregiudica la chiarezza del documento contabile inficiandone la relativa delibera approvativa che andrà annullata. Il rendiconto non deve essere strutturato in base al principio della competenza o a quello misto (per cassa e competenza), bensì solo a quello di cassa. Ciò in quanto la giurisprudenza di legittimità (Cass., sent. n. 27639/2018) è chiara nell'asserire che «attraverso

il rendiconto vengono giustificate le spese addebitate ai condòmini, ragione per cui il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. La mancata applicazione del criterio di cassa non rende intellegibile il bilancio e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino». Di identico parere è anche altra pronuncia (Cass., sent. n. 10153/2011) secondo cui il rendiconto condominiale «soggiace al criterio di cassa».

Dello stesso avviso sono le molteplici pronunce di merito post-riforma secondo cui «la mancata applicazione del criterio di cassa è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza la situazione patrimoniale del condominio. Pertanto, laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo che non sia improntato a tale criterio e violi, quindi, i diritti dei condòmini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo» (App. Cagliari, sent. 17 maggio 2019, Trib. Oristano, sent. 7 agosto 2023, n. 451, Trib. Roma, sent. 9 aprile 2020, n. 5969, Trib. Roma, sent. 7 gennaio 2019, n. 246, Trib. Roma, sent. 25 gennaio 2019, n. 1918, Trib. Roma, sent. 2 ottobre 2017, n. 18593, Trib. Torino, sent. 22 marzo 2017, n. 1533, etc.). A tale gruppo di sentenze si aggiungono quelle emesse nell'arco temporale pre-riforma (tra cui App. Milano, sent. 20 maggio 1992, Trib. Milano, sent. 20 giugno 1992, n. 5036) secondo le quali «il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza bensì a quello di cassa».

Il criterio per cassa permette di soddisfare il requisito della immediata verifica e comprensibilità delle entrate ed uscite imposto dall'art. 1130 bis cod. civ. La mancata applicazione del criterio di cassa infirma il rendiconto sotto il profilo della chiarezza. Non rendendo intellegibili le voci di entrata e spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile. Pertanto, laddove l'assemblea abbia approvato un rendiconto che non sia improntato a tale criterio la relativa delibera potrà essere annullata. L'omessa applicazione del principio di cassa inficia il rendiconto sotto il profilo della chiarezza contravvenendo l'art. 1130 bis cod. civ. D'altronde, tale norma sancisce che il rendiconto deve essere espresso «in modo da consentire l'immediata verifica». Perciò, l'applicazione del criterio misto nella stesura del rendiconto ingenererebbe confusione essendo inidoneo a garantire l'immediata verifica.

### Principio contabile misto (cassa e competenza)

Altre pronunce privilegiano il criterio misto per la redazione del rendiconto. La Corte di Appello di Milano (sent. n. 196/2021) sostiene che il rendiconto condominiale previsto dall'art. 1130 bis cod. civ. è costituito da documenti che, per un verso, si adattano al criterio di cassa (registro contabilità) e, per altro, a quello di competenza (riepilogo finanziario) per cui, in presenza di contabilità condominiale completa e redatta con chiarezza, è opportuno applicare un criterio di compilazione misto.

In tali senso anche i tribunali di Cosenza (sent. 15 giugno 2021) e di Udine (sent. 19 agosto 2019, n. 1014) i quali hanno optato per il criterio misto: registro di contabilità con criterio di cassa e stato patrimoniale con criterio di competenza. Per la redazione del rendiconto si preferisce un criterio misto poiché con l'introduzione dell'art. 1130 bis cod. civ. non sarebbe corretto parlare di «rendiconto condominiale», ma di «fascicolo di rendicontazione». Ciò in quanto il rendiconto è costituito da tre documenti e non vi è alcuna necessità di asserire

che tutti debbano essere redatti secondo un unico criterio (cassa o competenza). Il registro di contabilità, costituendo una annotazione dei singoli movimenti in entrata e in uscita, deve essere improntato al criterio di cassa. Il riepilogo finanziario, invece, poiché indica la situazione patrimoniale del condominio, cioè le attività (crediti verso condòmini e fornitori, disponibilità liquide) e le passività (debiti verso condòmini e terzi, fondi accantonati, riserve) deve essere redatto secondo il criterio di competenza.

Il decidente cosentino ha ritenuto corretta l'applicazione del criterio misto in ragione della tipologia del documento o della attività contabile. Il principio di cassa impone la registrazione delle sole entrate ed uscite (reali, quindi effettive) venute a determinarsi nel corso dell'esercizio finanziario. Il principio di competenza, invece, impone la registrazione delle diverse poste attive e passive nel periodo a cui si riferiscono per cui prescinde dal momento in cui si introitano le rate condominiali e si corrispondono i pagamenti dei servizi. Soggiunge che la stesura del consuntivo deve osservare i criteri dell'art. 2423 cod. civ. dettati in tema di bilancio societario per il quale è prevista la predisposizione di alcuni documenti contabili (stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa). Il tribunale cosentino ha annullato la delibera approvativa del rendiconto, impugnata perché redatto in difformità del criterio misto.

### Rilievi critici

Lo stato di riparto è il documento con il quale il totale delle spese viene diviso per ogni condomino in ragione delle carature millesimali (o altro parametro convenuto). I principi che determinano concretamente l'imputazione delle spese ai condòmini assumono grande rilevanza nei prospetti di riparto. Se di cassa, si pagherà su quanto speso, se di competenza, si pagherà sul maturato e impagato.

A ben guardare, l'art. 1130 *bis* cod. civ. non contempla tale fondamentale documento. L'omissione non trova giustificazione se si pensa che la disciplina condominiale è informata al sistema divisorio (basti pensare ai riparti *ex artt. 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128* cod. civ.). L'assenza di tale documento contabile rende monca e incompleta la disposizione. Sebbene non previsto nella norma, nella prassi lo si ritrova in ogni rendiconto condominiale.

Chi scrive ritiene di poter affermare senza tema di smentita che il piano di riparto sia il documento contabile più importante; ed è fermamente convinto che l'omesso inserimento in sede normativa ha dato il via alle contrapposte linee interpretative. Le pronunce che hanno affrontato la tematica del principio contabile si sono limitate a considerare i documenti previsti dall'art. 1130 *bis* cod. civ. Avrebbero dovuto prendere in esame anche i piani di riparto perché in essi si annida il cuore e l'operatività tangibile del principio contabile (spese - reali e/o maturate - imputate ai condòmini, totali delle poste passive, acconti corrisposti nell'esercizio, avanzo/disavanzo di cassa, conguagli attivi/passivi). Sostenere che il registro contabile debba essere redatto per cassa e il riepilogo finanziario per competenza senza chiarire quale principio andrà applicato al piano di riparto non è decisivo per cui non risolve granché. La vera differenza per capire quale principio contabile sia stato applicato al rendiconto si coglie nel piano di riparto. La norma potrebbe essere tacciata di inadeguatezza perché manchevole del piano di riparto e del principio contabile da adottare. Tali lacune hanno originato una pletora di solchi giurisprudenziali: da quello che sostiene il solo principio per cassa, a quello che predilige la sola competenza e, infine, a quello misto (insieme cassa e competenza).

A nostro parere, una attenta analisi del dato normativo restituirebbe il seguente esito: il

disposto non enuncia se il rendiconto deve essere redatto osservando un preciso principio contabile (se per cassa, o per competenza, o misto). Poiché il Legislatore non ha normato alcun criterio contabile, nessun obbligo può imporsi al redattore. Quale conseguenza? Senz'altro la libertà del principio contabile fino a quando non interverrà una nuova disposizione che stabilisca con chiarezza il criterio contabile da adottare.

In altri termini, la legge di riforma non ha sancito l'adozione di uno specifico principio contabile, ma ha lasciato all'amministratore del condominio la scelta di quale applicare. La riprova è presto fornita: i lavori preparatori alla riforma del condominio (art. 1130 bis cod. civ. approvato dal Senato) avevano previsto che «*il rendiconto condominiale è redatto con criteri di competenza*». Tuttavia, il criterio prescelto venne stralciato e non riprodotto nella versione licenziata. Potremmo dire che l'omissione sia il frutto di un voluto intendimento del Legislatore e non la conseguenza di una svista o dimenticanza.

Tra l'altro, giova evidenziarlo, una parte isolata della giurisprudenza di merito nell'ammettere che l'art. 1130 bis cod. civ. non indica il principio contabile con cui redigere il rendiconto, chiarisce che «*non vi è alcuna prescrizione normativa che imponga all'amministratore di redigere il bilancio secondo un criterio di cassa o di competenza essendo unicamente necessario garantire che la tecnica di redazione del rendiconto sia idonea a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa nonché la situazione finanziaria condominiale*» (App. Milano, sent. 29 gennaio 2020, n. 307). Su tale impostazione si è adagiato anche il Tribunale di Brescia (sent. 18 marzo 2020, n. 643) il quale, pronunciandosi in ordine al criterio contabile da utilizzare nella stesura del rendiconto condominiale, si è così espresso: «*la norma nella sua sostanza non prescrive un metodo o un altro, ma appare proprio e sola la necessità che esso sia per i condòmini chiaro e intellegibile nei suoi elementi*».

Non è irragionevole pensare che le oscillazioni giurisprudenziali tra il principio di cassa, competenza e misto siano inconferenti e fuorvianti. È verosimile credere che il Legislatore abbia lasciato liberi gli amministratori di condominio di adottare, secondo il proprio gradimento, il principio contabile. Checché se ne dica, tale soluzione, interpretabile come un *favor* per gli amministratori, ci sembra quella maggiormente aderente al dato legislativo. Gli odierni e contrapposti orientamenti giurisprudenziali volti a validare l'uno o l'altro principio contabile andrebbero riguardati perché l'art. 1130 bis, comma 1, cod. civ. non consente di intravedere ciò che non esprime. Alla luce di quanto precede, non troverebbero fondamento le opposizioni alle delibere condominiali approvative dei rendiconti costruite sulla contestazione del sistema contabile utilizzato dall'amministratore.

## MEDIAZIONE

# Mediazione senza errori: la riforma cancella il termine di avvio di 15 giorni

Fabrizio Plagenza



46

In forza dell'articolo 5 del DLgs. 28/2010, testo originario, l'articolo 5 prevedeva al comma 2, un termine fisso entro cui deve essere avviata la mediazione: quindici giorni. Era la legge che lo diceva chiaramente, motivo per il quale ci si interrogava, sia in dottrina che in giurisprudenza, su diversi quesiti di natura procedurale.

Ad esempio, ci si chiedeva se, in caso di omesso esperimento del procedimento di mediazione obbligatorio, tale termine doveva essere necessariamente ribadito dal Giudice e come ci si doveva comportare in caso di omissione nel provvedimento giudiziale nell'invito formulato alle parti? Ed in caso di inerzia delle stesse, quali sarebbero gli effetti sul giudizio pendente?

### L'articolo 5, comma 2, D.Lgs. 28/2010 ante riforma

Tale articolo prevedeva il termine fisso di quindici giorni per l'avvio del procedimento di mediazione. Testualmente la norma prevedeva che «Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all' articolo. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione».

Pertanto, dopo alcune interpretazioni aventi differenti prospettive, è sembrato a tutti agevole concludere che la sua omessa indicazione nel provvedimento di invito da parte del Giudice non potesse essere idonea a creare alcuna incertezza in capo alle parti. Le parti

avevano un termine (15 giorni) indicato dalla legge e quindi anche in assenza di tale termine, il provvedimento del Giudice non poteva destare interpretazioni differenti. Si è, ancora, ribadito, prima della Riforma della giustizia, che tale termine non fosse perentorio e che, ai fini dell'assolvimento della condizione di procedibilità, occorreva avversi riguardo all'udienza successiva, fissata dal Giudice.

Pertanto, «ai fini della sussistenza della condizione di procedibilità di cui al Dlgs 28 del 2010, articolo 5, commi 2 e 2-bis, ciò che rileva nei casi di mediazione obbligatoria è l'utile esperimento, entro l'udienza di rinvio fissata dal giudice, della procedura di mediazione, da intendersi quale primo incontro delle parti innanzi al mediatore e conclusosi senza l'accordo, e non già l'avvio di essa nel termine di quindici giorni indicato dal medesimo giudice delegante con l'ordinanza che dispone la mediazione» (Cassazione 40035/2021).

### **L'articolo 5, comma 2, D.Lgs.,28/2010 post riforma**

Il nuovo testo, così come riformato dalla Riforma Cartabia, elimina il termine di quindici giorni previsto originariamente, disponendo che «Il giudice, quando rileva che la mediazione non è stata esperita o è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. A tale udienza, il giudice accerta se la condizione di procedibilità è stata soddisfatta e, in mancanza, dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale». Come richiamato dalla giurisprudenza della Suprema corte, quindi, oggi, per legge, occorrerà, ai fini della valutazione dell'assolvimento della condizione di procedibilità, guardare al termine coincidente con la data di udienza fissata dal Giudice.

Tale data dovrà essere a sua volta successiva al termine per la conclusione del procedimento di mediazione che, in base all'articolo 6 del D.Lgs. 28/2010 è quello di tre mesi. L'articolo 6 citato, infatti, al comma 1 dispone che il procedimento di mediazione abbia una durata non superiore a tre mesi, prorogabile di ulteriori tre mesi dopo la sua instaurazione e prima della sua scadenza con accordo scritto delle parti. Tale termine, in forza al comma 2 del citato articolo, decorre dalla data di deposito della domanda di mediazione o dalla scadenza del termine fissato dal giudice per il deposito della stessa (vale la pena ricordare che tale termine non è soggetto a sospensione feriale per espressa previsione di legge).

Infine, è sempre l'articolo richiamato, al comma 3, che ricorda come nel caso in cui pendesse il giudizio, le parti comunicano al giudice la proroga del termine di cui al comma 1.

**LOCAZIONI**

## Locazioni in condominio: limiti e divieti del regolamento condominiali

Giuseppe Donato Nuzzo



48

### Locazioni in condominio

Ogni condomino può legittimamente ospitare persone nei propri alloggi, senza la necessità di chiedere l'autorizzazione all'assemblea condominiale, in quanto trattasi di attività che, di per sé, non reca pregiudizio agli altri condomini (Cass. civ. sent. 20 novembre 2014, n. 24707), purché ciò non leda il diritto degli altri condomini sulle parti comuni (art. 1102 cod. civ.).

In linea di principio, dunque, ogni condomino può concedere in affitto l'immobile di sua proprietà, sia con contratti d'affitto "tradizionali ad uso abitativo o commerciale, sia utilizzando altre tipologie contrattuali: locazioni transitorie, ordinarie e per gli studenti universitari, oppure le c.d. "locazioni brevi", da ultimo disciplinate dal D.L. 50/2017.

L'unico limite può essere rappresentato da eventuali clausole contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale (Cass. civ., sent. 28 settembre 2016, n. 19212). Clausole che potrebbero prevedere limitazioni (ad esempio quello di conservare o vietare una determinata destinazione d'uso dell'immobile locato) oppure un vero e proprio divieto di concedere immobili in locazione.

Tale aspetto s'inserisce nel più ampio argomento dei limiti e divieti alle singole proprietà esclusive che possono essere previsti nei regolamenti condominiali. Detto in termini più chiari: un **regolamento condominiale di natura contrattuale** – cioè adottato ed accettato con accordo unanime di tutti i condomini – può prevedere divieti e limitazioni alle destinazioni d'uso dei singoli appartamenti e, quindi, ai modi di godimento della proprietà esclusiva dei singoli condomini. Tuttavia, proprio perché è in ballo il libero esercizio della proprietà

esclusiva, tali divieti e/o limitazioni devono essere previsti in maniera chiara ed espressa nel regolamento, e le relative clausole regolamentari non possono essere interpretate in via estensiva o analogia o comunque in maniera diversa dal loro significato strettamente letterale: «I divieti posti dal regolamento condominiale all'uso di beni esclusivi sono di stretta interpretazione e non sono suscettibili di applicazione né estensiva né analogica, in quanto concretanti limitazioni al diritto di proprietà che, in astratto, contempla a favore del suo titolare le facoltà di pieno e libero godimento del bene» (Cass. civ., sent. 20 ottobre 2016, n. 21307).

### Limiti e divieti previsti dal regolamento condominiale

Il regolamento, dunque, può prevedere limitazioni o divieti circa l'uso o lo svolgimento di particolari attività all'interno delle proprietà esclusive, ma:

- deve trattarsi di regolamento e/o clausole di natura contrattuale;
- il divieto o la limitazione deve essere espresso in modo chiaro ed esplicito;
- le clausole contenenti limiti o divieti non di stretta interpretazione e possono essere applicate in maniera estensiva o analogica.

Tale impostazione – più volte confermata dalla giurisprudenza – assume fondamentale importanza nella materia in esame. Ad esempio, se il regolamento contrattuale vieta esplicitamente soltanto “lo svolgimento di attività ricettive” in condominio, ben potranno i singoli condomini stipulare contratti di locazione breve.

Questo perché gli affitti brevi non rientrano nelle attività ricettive propriamente dette (Cass. civ. Sent. 28 settembre 2017, n. 22711) e la clausola del regolamento non vieta esplicitamente tale tipologia di contratti.

In proposito, si è stabilito che neanche una legge regionale in materia urbanistica o in generale amministrativa, può incidere sui rapporti e sugli obblighi che assumono reciprocamente i condomini (Cass. civ., sent. 16 gennaio 2015, n. 704).

#### Il regolamento contrattuale

Il regolamento assembleare è approvato dai condomini a maggioranza per disciplinare le sole materie indicate nell'art. 1138 cod. civ., attinenti alle parti comuni ed alla gestione condominiale: uso delle parti comuni; ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino; la tutela del decoro dell'edificio; amministrazione.

Il regolamento contrattuale si forma invece al di fuori dell'assemblea e configura un contratto plurilaterale, concordato e accettato da tutti i condomini. Con esso i contraenti (i condomini) possono disciplinare ogni aspetto della vita condominiale (ulteriore a quelli indicati nell'art. 1138 cod. civ.), compresi eventuali limiti o divieti all'uso o godimento delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Di solito, il regolamento contrattuale è predisposto unilateralmente dal costruttore (Cass. civ., sent. 30 luglio 1999, n. 8279) o dall'originario unico proprietario dell'edificio (Cass. civ., sent. 11 novembre 2002, n. 15794). Con la stipula del contratto d'acquisto dei singoli appartamenti, gli acquirenti dichiarano di aver preso visione del regolamento, richiamato nel titolo o allegato allo stesso e di accettarlo in tutte le sue parti o limitatamente alle clausole richiamate nel contratto (Cass. civ., sent. 26 gennaio 2000, n. 856).

Il regolamento contrattuale può formarsi anche mediante l'accordo unanime raggiunto dai condomini su un testo condiviso. In questo caso, tuttavia, non sempre è sufficiente l'approvazione all'unanimità in assemblea. Infatti, il regolamento non può definirsi contrattuale se ha ad oggetto solo le materie indicate nel primo comma dell'art. 1138 cod. civ. Affinché il regolamento possa qualificarsi “contrattuale” è necessario invece che il consenso unanime si manifesti su materie diverse da quelle indicate dall'art. 1138 cod. civ. e che incida sui diritti dei singoli condomini. Ciò che conta, in altri termini, non è tanto l'origine, interna o esterna, del regolamento (o delle singole clausole), quanto piuttosto verificare se il contenuto rientri o meno tra le materie di cui all'art. 1138 cod. civ. Nel primo caso le disposizioni avranno natura assembleare, nel secondo avranno natura contrattuale (potranno essere approvate o modificate solo con l'accordo unanime dei condòmini). Non tutte le clausole del regolamento negoziale hanno natura contrattuale. Il regolamento di condominio può contenere insieme semplici “clausole regolamentari” e “clausole contrattuali”. La distinzione della natura delle clausole è di fondamentale importanza. Infatti, mentre per la modifica delle clausole contrattuali è sempre necessario il consenso di tutti i condomini, per la revisione delle clausole regolamentari è sufficiente una deliberazione assembleare adottata con le maggioranze previste dall'art. 1138 cod. civ.

**Divieti del regolamento condominiale: natura giuridica e opponibilità**

Le clausole in esame non costituiscono obbligazioni *propter rem* (in tal caso risulterebbero nulle per violazione del numero chiuso delle obbligazioni reali) ma **servitù reciproche atipiche**, consistenti fra l'altro nell'assoggettare al peso della non modificabilità (della destinazione, nel caso in esame) tutti i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva a vantaggio della altre proprietà immobiliari (Cass. civ., sent. 8 settembre 2021, n. 24188).

Da ciò consegue che «per poter essere utilmente opponibili ed efficaci nei confronti dei nuovi acquirenti del bene è necessario (e sufficiente) che dette clausole e il regolamento che le prevede sia richiamati espressamente, con adesione, nell'atto di acquisto (o comunque il regolamento sia stato espressamente oggetto di approvazione per iscritto a mente dell'art. 1350 cod. civ., attesa la natura del diritto, da parte del soggetto cui è imputata la violazione)» (Trib. Roma, sent. 29 gennaio 2019, n. 2061). In questo caso, il vincolo scaturisce dalla accettazione delle disposizioni che limitano i diritti dominicali dei singoli. Ed è questo ciò che, di solito, avviene nella prassi.

Nei casi in cui, invece, il regolamento non sia stato espressamente richiamato con adesione nel contratto di compravendita, per opporre l'efficacia delle clausole regolamentari in esame ai nuovi acquirenti sarà necessaria la **trascrizione nel registri immobiliari**. Su questo punto, la giurisprudenza precisa che non è sufficiente la trascrizione del regolamento come atto unitario, ma è necessario che, nella relativa nota, sia fatta specifica menzione della servitù (Trib. Milano, sent. 22 novembre 2018, n. 11784).

**Interpretazione e applicazione del regolamento condominiale**

Le clausole che stiamo prendendo in esame vanno ad incidere negativamente sul libero godimento della proprietà esclusiva. Proprio per questo motivo, la giurisprudenza è unanime nell'affermare che eventuali divieti e/o limitazioni contenuti nel regolamento condominiale sono di stretta interpretazione e, pertanto, non possono essere interpretati in via estensiva o analogia o, comunque, in maniera diversa dal loro significato letterale: «I divieti posti dal regolamento condominiale all'uso di beni esclusivi sono di stretta interpretazione e non sono suscettibili di applicazione né estensiva né analogica, in quanto concretanti limitazioni al diritto di proprietà che, in astratto, contempla a favore del suo titolare le facoltà di pieno e libero godimento del bene» (Cass. civ., sent. 20 ottobre 2016, n. 21307).

Per gli stessi motivi, le limitazioni alla proprietà esclusiva vanno espresse in maniera chiara, con **indicazione specifica delle attività vietate**. Se i divieti previsti nel regolamento sono troppo generici, vanno interpretati in maniera restrittiva e, comunque, a favore del singolo proprietario.

In altri termini, per avere valenza ed incidere legittimamente sulla proprietà esclusiva, tali limiti e divieti devono essere tali da «**escludere ogni possibilità di equivoco** in una materia che attiene alla compressione di facoltà inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini» ed essere quindi connotati dalla **massima chiarezza** con riferimento «alle attività ed ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire». Una clausola chiara nell'imporre un divieto di ampia latitudine, ma non altrettanto alle ragioni che lo giustificano, non soddisfa i requisiti di validità, poiché non consente di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela (Cass. civ., sent. 11 settembre 2014, n. 19229).

I divieti del regolamento condominiale sono spesso formulati mediante elencazione delle attività vietate. In altri casi, il regolamento si limita a vietare una o più delle destinazioni possibili dell'immobile, ovvero ad obbligare di preservarne l'originaria e normale destinazione. In altri casi ancora, indicare i pregiudizi che si intendono evitare, non le attività di cui è fatto divieto.

Nella prima delle ipotesi sopra indicate, è sufficiente, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, verificare se la destinazione sia inclusa nell'elenco, dovendosi ritenere che già in sede di redazione del regolamento siano stati valutati gli effetti come necessariamente dannosi.

Nelle altre ipotesi, è necessaria un'operazione interpretativa più complessa, secondo i criteri ermeneutici previsti dal codice civile in materia di contratti (Cass. civ., sent. 23 dicembre 1994, n. 11126).

**Possono essere derogati i divieti del regolamento contrattuale?**

Trattandosi di una clausola contrattuale, l'unico modo per superare il divieto è trovare un accordo con tutti i proprietari dell'edificio condominiale, che appunto acconsentano all'esercizio dell'attività vietata. Attenzione: potrebbe non bastare una deliberazione dell'assemblea (anche all'unanimità) perché, come stabilito dalla Corte Costituzionale, si tratta di materia che va oltre la competenza dell'assemblea. Occorre un vero e proprio "contratto" con cui tutti i proprietari, in deroga al regolamento, acconsentano all'esercizio dell'attività. Altrimenti, potrebbe anche "forzare la mano", cioè avviare ugualmente l'attività, per poi giocarsi le proprie carte nel giudizio che sicuramente il Condominio, o il singolo condomino, avvierà per chiedere il rispetto del regolamento di condominio. In sede giudiziale, si andrà a contestare la validità e la corretta applicazione della clausola regolamentare in questione, alla luce dei principi anzidetti.

**Violazione del regolamento condominiale**

Nel caso in cui il conduttore non rispetti la destinazione d'uso dell'abitazione locata o delle parti comuni, in violazione delle disposizioni del regolamento di condominio, l'amministratore a chi deve rivolgersi, all'inquilino o al condomino locatore? Più in generale, cosa succede se l'inquilino non rispetta il regolamento di condominio?

Occorre dire anzitutto che il conduttore è responsabile, in via esclusiva, dei suoi comportamenti, qualora utilizzi l'abitazione o le parti comuni in maniera difforme dagli usi consentiti dalla legge o dal regolamento di condominio.

Con riferimento agli usi consentiti dalla legge, è noto che in condominio sono applicabili i divieti disciplinati dall'art. 844 cod. civ., nel caso che il godimento dell'unità immobiliare o delle parti comuni dell'edificio dia luogo ad immissioni moleste o dannose alla proprietà degli altri condòmini.

In ogni modo, l'applicazione di tale norma in condominio deve essere sempre rapportata ai criteri di normale tollerabilità delle immissioni, nonché alle peculiarità dei rapporti tra condòmini ed alla destinazione urbanistica assegnata al fabbricato.

Qualora, poi, i condòmini abbiano provveduto a disciplinare i loro rapporti, in tema di immissioni, con norme regolamentari più restrittive di quelle dettate dall'art. 844 cod. civ., che ha carattere dispositivo, si deve giudicare la liceità della concreta immissione non in base al criterio di legge, bensì con i criteri valutativi fissati dal regolamento di condominio (Cass. civ., sent. 4 febbraio 1992, n. 1195).

Di conseguenza, il condominio, nella persona dell'amministratore, può rivolgersi direttamente nei confronti del conduttore per far cessare la destinazione abusiva dell'immobile locato ed i comportamenti assunti dallo stesso conduttore in violazione delle clausole limitative del regolamento condominiale, che espressamente proibisce ai proprietari di destinare i loro locali a determinati usi, in quanto il conduttore non può trovarsi in una posizione differente rispetto a quella del suo locatore (Cass. civ., sent. 13 dicembre 2001, n. 15756).

È vero che il conduttore, con il contratto di locazione, assume la posizione di detentore nei confronti diretti del locatore, ma anche nell'interesse proprio, quindi detentore qualificato, assimilato totalmente al possessore, ex art. 1168 cod. civ., nei confronti dei terzi. Tuttavia, il soggetto primario obbligato al rispetto delle norme regolamentari resta pur sempre il condominio, che è tenuto a controllare l'operato del suo inquilino in merito all'uso ed al godimento dei beni e dei servizi condominiali.

Ciò comporta che il locatore-condominio deve rispondere, nei confronti degli altri condòmini, per le violazioni al regolamento di condominio attuate dal suo conduttore, qualora non dimostri di aver adottato, con la diligenza di cui all'art. 1176 cod. civ., tutte le misure idonee a far cessare gli abusi, fino alla richiesta di cessazione anticipata del contratto di locazione (Cass. civ., sent. 27 maggio 2011, n. 11859).

**BONUS FISCALI**

# Bonus casa 2024: tempi, sconti e Irpef decidono la corsa dei nuovi cantieri

Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste e Giuseppe Latour



52

Tempi da rispettare senza ritardi, perché molte agevolazioni sono in scadenza a fine 2024 e l'anno prossimo il quadro cambierà. Cessione del credito e sconto in fattura quasi sempre vietati, il che rende fondamentale una buona capienza Irpef. E un panorama in cui tornano appetibili molte detrazioni che negli anni scorsi erano state sovrastate dal 110 per cento. Quest'anno, con il superbonus depotenziato al 70% in quasi tutte le situazioni, chi si accinge ad avviare i lavori dovrà considerare diverse variabili.

## Tempi stretti in condominio

Parlando di grandi interventi, come una ristrutturazione condominiale, i tempi di esecuzione peseranno molto più che in passato: di tutti gli incentivi oggi in vigore, solo il superbonus (ulteriormente ridotto al 65% l'anno prossimo) e il bonus barriere architettoniche (stabile al 75%) sono già confermati per il 2025. Per gli sconti in scadenza a fine 2024, invece, bisognerà vedere quale sarà il nuovo assetto e quando prenderà forma, perché l'unica misura attualmente a regime è il vecchio bonus ristrutturazioni del 36% - oggi potenziato al 50% - che ormai appare poverissimo. Vista la linea del Governo, decisamente interventista negli ultimi mesi, non è sicuro che per il 2025 ci sarà l'ennesima proroga secca. Anzi, a livello parlamentare, circolano già diverse proposte che puntano a rivedere tutto il quadro delle agevolazioni, anche per allinearle alle ultime indicazioni in arrivo dall'Europa in materia di case green.

Quindi, chi inizia oggi un'opera con il sismabonus (fino all'85% in condominio) o con l'eco-

bonus (fino al 75%) dev'essere sicuro di portarla a termine entro l'anno. Altrimenti dovrà provare a transitare alle nuove agevolazioni, secondo le regole eventualmente vigenti nel 2025 (e con problemi di raccordo sempre complessi: si veda l'articolo nella pagina a fianco). L'alternativa è puntare fin da subito sull'orizzonte biennale del superbonus, accettando un vantaggio fiscale talvolta inferiore a quello dei bonus ordinari nel 2024. Fanno eccezione gli interventi nelle aree terremotate dal 2009 e per i soggetti del Terzo settore che, a certe condizioni, mantengono il 110% fino alla fine del 2025.

### Liquidità e capienza fiscale

Il secondo nodo riguarda la cessione del credito e lo sconto in fattura. Il 2023 era iniziato con i due strumenti ancora funzionanti, pur con un mercato in affanno; il 17 febbraio è però entrato in vigore il decreto "blocca cessioni" (DI 11/2023), che li ha cancellati. In molti casi sono state previste eccezioni, a partire da chi aveva interventi in corso. L'onda lunga di quei casi particolari, mese dopo mese, si sta tuttavia esaurendo e oggi le cessioni sono davvero consentite in poche circostanze. Anche perché il Governo ha appena cancellato la deroga più rilevante, che riguarda il bonus barriera, con il decreto "salva spese" (DI 212/2023, ora in fase di discussione prima della conversione). Chi avvia i lavori oggi, allora, può considerare solo la strada della detrazione fiscale. È un percorso che impone due requisiti: primo, avere la liquidità per pagare i lavori; secondo, avere un'imposta linda abbastanza capiente da potervi scaricare le rate di detrazione. Un caso particolare è quello degli oltre due milioni di contribuenti nel regime forfettario, che non possono scaricare le detrazioni dall'imposta sostitutiva. Di fatto, in condominio potrà capitare spesso che i contrari riescano a bloccare l'avvio dei cantieri. Per chi dichiara redditi bassi ci sarà la riedizione del fondo varato a fine 2022 dal Governo che, però, ha a disposizione solo 16 milioni di euro e presupone comunque l'anticipo delle spese da parte dei beneficiari.

### Il mix giusto degli interventi

Il terzo tema è legato alla scelta. Dopo il boom del superbonus, sarà importante usare in maniera combinata le varie agevolazioni. Nei cantieri maggiori si punterà probabilmente sull'ecobonus (70 o 75%) per i lavori pesanti di efficientamento; sul sismabonus (dal 70 all'85%) - o anche eco-sismabonus (80-85%) - per quelli strutturali; e sul bonus barriera (75%) per l'installazione di ascensori e piattaforme. Quanto ai piccoli lavori, lo scenario pare più lineare: la sostituzione di infissi e caldaie tornerà a passare principalmente dall'ecobonus del 50-65% in detrazione. Senza sconto in fattura e senza la chance del bonus barriera per gli infissi, non ci sono molte alternative, a parte quella del 50% ordinario per le ristrutturazioni. Visto dal lato delle imprese, questo nuovo assetto potrebbe portare un calo del giro d'affari. Con un problema in più: da marzo bisognerà fare i conti con la ritenuta sui bonifici, potenziata dall'8 all'11%.

**BONUS FISCALI**

## I bonus edilizi per il 2024

Alessandro Borgoglio



54

Al di là dei pochi fortunati che potranno fruire ancora per quest'anno del Superbonus al 70%, per tutti gli altri restano utilizzabili le agevolazioni fiscali più gettonate degli ultimi tempi, come Ecobonus e Sismabonus, che non mutano nella sostanza rispetto al passato, mentre il Bonus Mobili si riduce di € 3.000.

Dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale degli ultimi provvedimenti legislativi in materia - in particolare, della legge di Bilancio 2024 (legge 213/2023) e del "decreto Superbonus" (D.L. 212/2023) - è ora possibile fare il punto della situazione sulle varie detrazioni fiscali di cui sarà ancora possibile usufruire quest'anno per i vari interventi in campo immobiliare.

Ci si riferisce, ovviamente, a quel che resta del Superbonus, ma soprattutto al cosiddetto Bonus Casa del 50%, nonché all'Ecobonus e al Sismabonus, non dimenticando il nuovo Bonus Barriera del 75% e naturalmente i bonus minori, come quello relativo all'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici e il cosiddetto Bonus Verde, tutti riconfermati anche per quest'anno.

### L'aliquota Superbonus scende al 70%

Per quella che è stata la regina delle detrazioni edilizie, con l'aliquota più elevata che il mondo fiscale abbia mai conosciuto - il 110% -, è tempo di ridimensionamento, perché, per i fortunati che potranno ancora avvalersene, nel 2024 l'aliquota di detrazione delle spese relative al Superbonus scende al 70%.

Si ricorda che l'articolo 119 del DL 34/2020 ha introdotto un'agevolazione fiscale con-

sistente in una detrazione del 110% delle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Tra gli interventi agevolati rientra anche l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Nel tempo l'agevolazione è stata prorogata con la previsione di scadenze diverse in funzione dei soggetti che sostengono le spese ammesse. Così, il Superbonus spetta ancora fino al 31 dicembre 2025, nelle seguenti misure:

- 70% per le spese sostenute nel 2024;
- 65% per le spese sostenute nel 2025;

soltanto per i condomini e le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, per gli interventi su edifici composti da due a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in proprietà da più persone fisiche. Sono compresi gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

### Preclusa la cessione dei crediti a chi deve ancora iniziare

Il comma 1 dell'art. 2 del DI 11/2023 stabilisce, a partire dal 17.2.2023, il divieto di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per alcuni interventi di recupero patrimonio edilizio, efficienza energetica e Superbonus, misure antisismiche, manutenzione facciate, installazione di impianti fotovoltaici, colonnine di ricarica e abbattimento delle barriere architettoniche. La norma, tuttavia, riconosce una serie di condizioni in presenza delle quali, ad alcuni interventi già in corso, non si applica la nuova disciplina.

Per quanto concerne il particolare il Bonus Barriere del 75% di cui all'art. 119-ter del D.L. 34/2020, il blocco delle opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura opera dal 30.12.2023, come stabilito dal D.L. 212/2023, salvo alcune eccezioni.

55

### Bonus casa a regime

La detrazione delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, cristallizzata ormai dal 2011 nell'art. 16-bis del TUIR, è attualmente prevista nella misura del 50%, su un ammontare di spesa non superiore a € 96.000 per unità immobiliare (cfr. art. 16 del D.L. 63/2013). Gli interventi agevolabili sono quelli puntualmente indicati nello stesso art. 16-bis e riguardano sia i lavori propriamente afferenti al recupero del patrimonio edilizio sia interventi complementari come quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, oppure quelli volti a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, ma anche interventi antisismici, di bonifica e pure quelli per il risparmio energetico, come meglio e più esaustivamente illustrato nella tabella 1.

**Tabella 1 - Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici di cui all'art. 16-bis del TUIR**

LETT. A)	<p>Sulle <b>parti comuni</b> dell'edificio residenziale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) «interventi di manutenzione ordinaria»: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;</li> <li>b) «interventi di manutenzione straordinaria»: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;</li> <li>c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo»: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;</li> <li>d) «interventi di ristrutturazione edilizia»: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.</li> </ul>
B)	<p>Sulle <b>singole unità immobiliari residenziali</b> di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b) «interventi di manutenzione straordinaria»;</li> <li>c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo»;</li> <li>d) «interventi di ristrutturazione edilizia».</li> </ul>
C)	<p>Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle precedenti lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 16-bis, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.</p>
D)	<p>Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.</p>
E)	<p>Interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 104 del 5.2.1992.</p>
F)	<p>Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (ad esempio, installazione di un portoncino blindato d'ingresso).</p>
G)	<p>Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico.</p>
H)	<p>Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.</p>
I)	<p>Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.</p>
L)	<p>Interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.</p>

La detrazione è ripartita in dieci rate annuali di pari importo e, in applicazione del criterio di cassa, spetta nel periodo in cui le spese sono sostenute: essa compete, pertanto, anche se il pagamento delle spese è eseguito in un periodo d'imposta antecedente a quello in cui sono iniziati i lavori o successivo a quello in cui i lavori sono completati (circ. n. 57 del 24.2.1998, par. 4).

#### Acquisto di case ristrutturate

Il Bonus Casa non serve soltanto per intervenire sugli immobili di proprietà, ma anche per acquistare quelli già ristrutturati dalle imprese. In particolare, la detrazione del 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. L'acquirente delle singole unità immobiliari ha attualmente diritto alla detrazione - da ripartire in 10 rate annuali di pari importo - nella misura del 50% del valore dell'intervento, quantificato in via forfetaria nel 25% del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita e, comunque, non oltre il limite di € 96.000 (art. 16-bis, comma 3, del TUIR).

La detrazione - che, per i nuovi interventi dal 17.2.2023, non può più essere fruita mediante opzione alternativa per lo sconto in fattura o la cessione del credito (art. 121 del D.L. 34/2020 e art. 2 del D.L. 11/2023 convertito in legge 38/2023) - va calcolata su un ammontare forfetario pari al 25 per cento del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, ed è riconosciuta agli acquirenti in relazione alla quota di proprietà dell'immobile, a nulla rilevando chi ha sostenuto la spesa (circ. n. 20/E/2011, risposta 2.1). Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo (circ. n. 24/E/2004, risposta 1.6). Per esempio, se un contribuente acquista un'abitazione al prezzo di € 200.000, il costo forfetario di ristrutturazione (25% di € 200.000) è di € 50.000 e, quindi, la detrazione (50% di € 50.000) è pari a € 25.000.

Nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (circ. n. 24/E/2004, risposta 1.3).

57

#### Sismabonus ancora per 12 mesi

Se gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR danno diritto alla detrazione fiscale del 50%, anche in assenza di miglioramento della classe di rischio sismico al termine dei lavori, qualora invece tale miglioramento intervenga, è possibile accedere al cosiddetto Sismabonus ordinario, che è utilizzabile anche nel 2024, con le sue aliquote più elevate.

La disciplina primaria dell'agevolazione per gli interventi antisismici è contenuta nell'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR, nell'ambito della detrazione - attualmente al 50% - delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ma la legge di Stabilità 2017, prevedendo detrazioni maggiori e regole più specifiche per fruirne, ha introdotto il cosiddetto Sismabonus disciplinato dall'art. 16 del D.L. 63/2013, con cui, a seconda del risultato ottenuto con l'esecuzione dei lavori, della zona sismica in cui si trova l'immobile e della tipologia di edificio, sono concesse detrazioni differenti, la cui aliquota massima può oggi arrivare sino all'85% delle spese sostenute, con ripartizione in 5 quote annuali di pari importo.

In particolare, in base al comma 1-bis dell'art. 16 del D.L. 63/2013, per gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR (adozione di misure antisismiche, ecc.) su edifici

ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'Ord.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta linda nella misura del 50%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a € 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno.

La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi, e nel caso in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione. A decorrere dal 1° gennaio 2017 la predetta detrazione del 50% spetta anche per gli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'Ord.P.C.M. n. 3274 del 20.3.2003 (comma 1-ter dell'art. 16 del D.L. 63/2013).

#### Norma primaria contenuta nel TUIR

L'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del D.P.R. 917 del 22.12.1986 (TUIR) dispone che sono ammessi alla detrazione gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

58

Qualora dalla realizzazione dei sopra indicati interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta, mentre, ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80% (comma 1-quater dell'art. 16 del D.L. 63/2013).

Qualora, invece, i sopra indicati interventi siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni d'imposta del 70% e 80% poc'anzi citate spettano, rispettivamente, nella misura del 75% e dell'85%. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio (comma 1-quinquies dell'art. 16 del D.L. 63/2013).

#### Ecobonus solo con comunicazione all'ENEA

L'art. 1, commi da 344 a 347, della Finanziaria 2007 (legge 296/2006) ha introdotto la detrazione del 55% delle spese relative a varie tipologie di interventi volti al conseguimento di risparmi energetici.

La detrazione *de qua* è stata prorogata di anno in anno, con qualche modifica, sino a giungere all'attuale aliquota del 65%, applicabile, a parte alcune eccezioni (per esempio, l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi è agevolato con aliquota del 50%), anche alle spese sostenute nel 2024. Alla scadenza del bonus del 65%, i contribuenti potranno avvalersi della detrazione di cui alla lett. h) dell'art. 16-bis del TUIR per gli interventi di risparmio energetico (attualmente con detrazione al 50%).

Le disposizioni attuative delle norme agevolative poc'anzi menzionate sono recate dal cosiddetto decreto Requisiti del MISE (D.M. 6 agosto 2020).

#### Chance case antisismiche anche per il 2024

Il comma 1-septies dell'art. 16 del D.L. 63/2013 stabilisce che, se gli interventi per la riduzione del rischio sismico che danno diritto alle detrazioni del 70% o dell'80% sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 1-2-3, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito può usufruire di una detrazione pari al 75% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore, ovvero una detrazione pari all'85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

Quest'ultima detrazione del 75% o dell'85% deve essere ripartita in 5 rate annuali di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di € 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno; la ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione; gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Se l'aliquota di detrazione è variata nel tempo, i suoi limiti massimi sono rimasti quelli previsti sin dall'origine e di seguito sinteticamente elencati.

Riqualificazione energetica di edifici esistenti: valore massimo della detrazione fiscale di € 100.000. Rientrano in questa categoria i lavori che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal decreto del MISE. Non è stato stabilito quali opere o impianti occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche richieste. L'intervento, infatti, è definito in funzione del risultato che lo stesso deve conseguire in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato. Pertanto, la categoria degli "interventi di riqualificazione energetica" ammessi al beneficio fiscale include qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma.

Interventi sugli involucri: valore massimo della detrazione fiscale di € 60.000.

Si tratta degli interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali (coperture, pavimenti), verticali (pareti generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti previsti dal Decreto MISE. In questo gruppo di interventi rientra anche la sostituzione dei portoni d'ingresso a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati, e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre. La percentuale di detrazione per le spese relative all'acquisto e alla posa in opera di finestre comprensive di infissi è del 50% (e non del 65%). Gli infissi sono comprensivi anche delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (per esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto (per esempio, cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso). La semplice sostituzione degli infissi

o il rifacimento dell'involucro degli edifici, qualora questi siano originariamente già conformi agli indici richiesti, non consente di fruire della detrazione poiché il beneficio è teso ad agevolare gli interventi da cui consegua un risparmio energetico.

Installazione di pannelli solari: valore massimo della detrazione fiscale di € 60.000.

Per interventi di installazione di pannelli solari si intende l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Per usufruire della detrazione è necessario che l'installazione dei pannelli solari sia realizzata su edifici esistenti.

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: valore massimo della detrazione fiscale di € 30.000.

Per lavori di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale si intende la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua. Per fruire dell'agevolazione è necessario, quindi, sostituire l'impianto preesistente e installare quello nuovo. Non è agevolabile, invece, l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti (con l'eccezione dell'installazione dei generatori alimentati a biomassa). La fruizione della detrazione è limitata ai soli casi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e non anche a quelli di integrazione degli stessi. Per le caldaie a condensazione si può usufruire della detrazione del 50% solo se hanno un'efficienza media stagionale almeno pari a quella necessaria per appartenere alla classe A. Se, oltre ad essere almeno in classe A, sono anche dotate di sistemi di termoregolazione evoluti, è possibile usufruire della detrazione più elevata del 65%. Tra i vari adempimenti previsti per poter accedere all'Ecobonus - come il pagamento con l'ormai abituale bonifico bancario speciale o parlante - si ricorda che, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. g), del decreto Requisiti del MISE, il contribuente che intende avvalersi delle detrazioni IRPEF/IRES spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici deve trasmettere una comunicazione all'ENEA contenente i dati relativi ai lavori eseguiti entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

La più recente novità in materia è una pronuncia di fine 2022 della Cassazione, con cui i giudici di legittimità - esprimendosi sul punto per la prima volta - hanno stabilito che l'omessa comunicazione all'ENEA entro il termine di 90 giorni dalla fine dei lavori costituisce una causa ostativa alla concessione delle agevolazioni relative agli interventi di riqualificazione energetica di cui all'Ecobonus (Cass., sent. n. 34151/2022). Conclusioni, peraltro, già reiteratamente ribadite dalle Entrate in precedenza.

60

### Ridimensionato il Bonus Barriere del 75%

Il comma 42 dell'art. 1 della legge di Bilancio 2022 (Legge 234/2021) ha introdotto *ex novo* una detrazione per le spese sostenute per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche. La norma prevede altresì che a tale agevolazione è applicabile la disciplina in materia di opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali. In particolare, la lett. a) del citato comma 42, introducendo il nuovo art. 119-ter al D.L. 34/2020, stabilisce che ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta linda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1°gennaio 2022 fino al 31 dicembre 2025 (estensione prevista dalla legge di Bilancio 2023) per la realizzazione di interventi direttamente finalizza-

ti al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.
- La detrazione in esame spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi sono tenuti a rispettare i requisiti previsti dal D.M. lavori pubblici 236 del 14 giugno 1989, in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

La lett. b) del comma 42 dell'art. 1 della legge di Bilancio 2022, conseguentemente all'introduzione della detrazione, modificando l'art. 121 del medesimo D.L. 34/2020, stabilisce che le disposizioni in materia di opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali si applicano anche alle spese sostenute per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche.

A partire dal 2024, però, l'agevolazione è stata fortemente ridimensionata, a opera del D.L. 212/2023, con cui è stato riscritto il comma 1 dell'art. 119-ter del D.L. 34/2020, recante la disciplina primaria del beneficio fiscale, per cui, da quest'anno, è agevolabile soltanto la «realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici».

La limitazione si è resa necessaria per arginare il dilagare delle pratiche commerciali che hanno di fatto consentito di «aggirare» la finalità principale dell'agevolazione, giungendo a includere nei benefici fiscali anche fattispecie *border line*, come la sostituzione di finestre comprensive di infissi in assenza dei requisiti prescritti dalla normativa.

Inoltre, da quest'anno, sempre con il D.L. 212/2023, è anche stata bloccata la possibilità di effettuare l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura di cui all'art. 121 del D.L. 34/2020.

### Bonus Mobili con riduzione a € 5.000

È ormai ampiamente noto il cosiddetto Bonus Mobili, che prevede (art. 16, comma 2, del D.L. 63/2013), a favore dei contribuenti che fruiscono della detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, una detrazione del 50% delle ulteriori spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta

nella misura del 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a € 10.000 per l'anno 2022, a € 8.000 per l'anno 2023 e a € 5.000 per l'anno 2024. Per quest'anno, quindi, il massimale di spesa si riduce di € 3.000 rispetto al precedente. La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto. Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello dell'acquisto, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello dell'acquisto e proseguiti in detto anno, il limite di spesa è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione.

#### **Bonus Mobili: i grandi elettrodomestici agevolabili**

Grandi apparecchi di refrigerazione | Frigoriferi | Congelatori | Altri grandi elettrodomestici utilizzati per la refrigerazione, la conservazione e il deposito degli alimenti | Lavatrici | Lavasciuga e Asciugatrici | Lavastoviglie | Apparecchi per la cottura - Piani cottura | Stufe elettriche | Piastre riscaldanti elettriche | Forni e forni a microonde | Altri grandi elettrodomestici utilizzati per la cottura e l'ulteriore trasformazione degli alimenti | Apparecchi elettrici di riscaldamento | Radiatori elettrici | Altri grandi elettrodomestici utilizzati per riscaldare stanze, letti e mobili per sedersi | Ventilatori elettrici | Apparecchi per il condizionamento, come definiti dalle disposizioni di attuazione della direttiva 2002/40/CE dell'8 maggio 2002|Altre apparecchiature per la ventilazione, l'estrazione d'aria e il condizionamento.

#### **Salvo anche il Bonus Verde**

Rimane immutato per il 2024 il c.d. Bonus Verde di cui all'art. 1, comma 12 e seguenti, della legge 205/2017, in base al quale, per gli anni 2021, 2022, 2023 e 2024, ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche, dall'imposta loda si detrae un importo pari al 36% delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla:

- a. sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- b. realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione in oggetto spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile, fino ad un importo massimo complessivo di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo: in tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Si evidenzia che, a differenza del c.d. bonus mobili, tale agevolazione non è legata ad una ristrutturazione edilizia in corso.

Tra le spese agevolabili sono comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi ivi indicati.

La detrazione spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni ed è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

**BONUS FISCALI**

# Bonus barriere architettoniche, come cambia con il D.L. 212/2023

Elena Ferrari



63

Il D.L. 212/2023, in vigore dal 30 dicembre 2023, restringe l'ambito applicativo del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed elimina, anche per questo tipo di interventi, la possibilità di ottenere lo sconto in fattura o cedere il credito. Viene inoltre introdotto l'obbligo di ottenere un'apposita asseverazione da parte di tecnici abilitati. Con l'occasione, è utile riepilogare l'assetto normativo dell'agevolazione alla luce delle nuove modifiche.

## L'agevolazione

Il bonus, previsto dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020, è riservato agli interventi direttamente finalizzati al superamento ed all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti. Spetta in misura pari al 75% per gli interventi eseguiti dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 in cinque quote annuali di pari importo. Nonostante le restrizioni operate dal D.L. 212/2023, non cambia infatti l'orizzonte temporale dell'agevolazione.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta linda, coloro che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva non possono recuperarla.

In merito al destino dell'agevolazione in caso di cessione dell'immobile su cui è stato eseguito l'intervento o di decesso del beneficiario, la circolare n. 17/E/2023 ha chiarito che:

- in caso di decesso del beneficiario, la detrazione non utilizzata, in tutto o in parte, non si trasferisce agli eredi;
- la detrazione non si trasferisce nemmeno nel caso di cessione dell'immobile in cui è

stato eseguito l'intervento; in questo caso il beneficiario può continuare ad utilizzare le quote non ancora detratte.

Infine, è importante ricordare che anche per questa agevolazione, in caso di lavori edili avviati a partire dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori (stipulato a partire dal 27 maggio 2022) è indicato che tali interventi sono eseguiti da parte di datori di lavoro che applicano i contratti del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Nel caso in cui sulle fatture emesse non sia indicato il contratto collettivo, la circolare n. 17/E ha chiarito che la detrazione può comunque essere utilizzata, a condizione che tale indicazione sia riportata nell'atto di affidamento dei lavori e che il beneficiario ottenga una dichiarazione sostitutiva da parte dell'impresa esecutrice i lavori in cui sia attestato il contratto collettivo applicato nell'esecuzione dei lavori inseriti in fattura.

### **Stop a cessione del credito o sconto in fattura**

A differenza di quanto previsto in generale per tutti i bonus edilizi, per i quali in generale lo sconto in fattura o la cessione del credito sono ormai preclusi a decorrere dal 17 febbraio 2023 per effetto del DL. n. 11/2023, per il bonus eliminazione barriere architettoniche era stata conservata la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura fino alla scadenza del 2025.

Ora il DL. n. 212/2023 lascia ferma la possibilità di detrarre le spese sostenute fino al 2025, ma dispone che la possibilità di cessione del credito o di sconto in fattura riguardi unicamente le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023.

Questa nuova limitazione non riguarda le opzioni per sconto in fattura o cessione del credito riguardanti:

- a. i condomini, per interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- b. le persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che:
  - l'interessato sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;
  - tale unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
  - l'interessato abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato con le particolari regole previste dal comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del n. 34/2020, introdotte lo scorso anno con riguardo alla possibilità di ottenere la detrazione superbonus 90% su singole unità abitative. Tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ex art. 3 della legge 104/92.

Viene anche prevista una disposizione transitoria in base alla quale le nuove restrizioni non si applicano alle opzioni per cessione del credito/sconto in fattura per spese sostenute a fronte di interventi per i quali, prima del 30 dicembre 2023 (data in vigore del DL. n. 212/2023): risultati presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

non sia prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori o, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante fra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

### Soggetti ammessi alla detrazione

In merito ai soggetti cui è destinata l'agevolazione, la circolare n. 17/E/23 ha affermato che possono accedere al bonus i seguenti soggetti, che non cambiano a seguito delle nuove modifiche normative:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali;
- le società semplici e le associazioni tra professionisti;
- qualsiasi soggetto che produca reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali),
- quindi nella sostanza sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES.

Tali soggetti devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente a tale avvio.

Con particolare riguardo al caso dei detentori (in generale, comodatari o locatari), in analogia a quanto già chiarito da parte dell'Agenzia con riguardo alle altre agevolazioni previste per interventi di recupero edilizio, la detrazione può spettare loro a condizione che:

- gli immobili siano detenuti in base ad un contratto di locazione/comodato regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il momento dell'avvio;
- il proprietario dia il suo consenso all'esecuzione dei lavori;
- sostengano le spese per gli interventi.

65

### Immobili agevolati

Sotto il profilo oggettivo, la norma di cui all'art. 119-ter del D.L. 34/2020, anche dopo le modifiche operate dal D.L. 212/2023, richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti", senza ulteriori indicazioni.

Pertanto, l'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione di un immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

L'ambito applicativo dell'agevolazione va inteso in senso ampio, quindi sono ammesse le unità immobiliari di qualunque categoria catastale.

### Interventi agevolati

Dopo aver aperto a categorie di lavori diverse da quelle strettamente limitate all'eliminazione di barriere architettoniche previste dalla versione originaria dell'art. 119-ter del D.L. 34/2020, per effetto delle modifiche operate dal D.L. 212/2023 l'agevolazione è ora riservata ad interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente:

- scale;
- rampe;
- ascensori;
- servoscala;
- piattaforme elevatrici.

Il nuovo decreto stabilisce inoltre che il rispetto dei requisiti di detraibilità deve risultare da un'apposita attestazione rilasciata da tecnici abilitati.

Tali modifiche si applicano alle spese sostenute a partire dal 30 dicembre 2023.

### Limiti di spesa

La detrazione spetta in misura pari al 75%, va ripartita in cinque quote di pari importo e deve essere calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Pertanto, come chiarito dall'Agenzia, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammisible alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro x 8 (320.000 euro) e 30.000 euro x 7 (210.000 euro).

Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Di conseguenza, in caso di intervento che riguardi un edificio condominiale, ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti Cod. Civ. ed effettivamente rimborsata al condominio, anche eventualmente in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

L'agevolazione spetta anche nel caso di interventi su singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, quali gli appartamenti posti in condominio, nel limite previsto per le unità unifamiliari di 50.000 euro.

### Modalità di pagamento

Per effetto delle modifiche operate dal D.L. 212/2023, il pagamento delle spese sostenute per gli interventi agevolati deve avvenire con le stesse modalità previste per il pagamento delle spese di recupero edilizio e risparmio energetico di cui all'art. 16-bis del D.P.R. 917/86. Il pagamento deve quindi essere effettuato con le modalità del "bonifico parlante" già storicamente previste per tali agevolazioni (indicazione sul bonifico di: causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento).

## EFFICIENZA ENERGETICA

# Gruppi di autoconsumo in condominio, in vigore il decreto: come si costituiscono e quali sono i vantaggi

Glauco Bisso e Annarita D'Ambrosio



67

Energia rinnovabile incentivata in tutto il territorio nazionale e contributo del 40% a fondo perduto per gli impianti nei comuni sino a 5.000 abitanti, con l'utilizzo dei due miliardi e duecento milioni di euro messi a disposizione dal Pnrr. Parte dal 24 gennaio, con la pubblicazione del Decreto del ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica, il countdown necessario per l'emanazione degli ultimi due passi attuativi che permettono l'avvio delle procedure. Entro 30 giorni (articolo 11 del Dm Mase), saranno pubblicate con ulteriore Dm le regole operative, su proposta del Gse e previa verifica di Arera ed entro ulteriori 45 giorni, saranno avviate le piattaforme del Gse per l'invio delle richieste di accesso ed il portale per la verifica preliminare della completezza della documentazione acquisita.

### Gli incentivi

Il limite per usufruire degli incentivi di tariffa prossimi, al livello attuale di prezzo al PUN - la borsa virtuale del mercato elettrico - a quasi coprire la componente energia della bolletta, è di 5 gigawatt di potenza. Coprire il tetto di un edificio di circa sessanta appartamenti, con circa 600 metri quadrati di superficie, permette di produrre, con il rendimento attuale dei pannelli, circa 100 kW di potenza. Bastano così circa 100 mila edifici per esaurire l'opportunità offerta, sufficienti anche ad assorbire il contributo del 40% a fondo perduto, per gli impianti nei Comuni sino 5000 abitanti, se il valore medio di un impianto è di 100 mila euro, progettazione inclusa.

L'incentivo di tariffa riguarda l'energia che viene consumata nell'ambito di un ora da quando viene prodotta. La comunità condominiale costituisce un gruppo di autoconsumo già predisposto per usufruirne. Con l'entrata in vigore del decreto è possibile realizzare le Cacer - configurazioni di autoconsumo per la condivisione dell'energia rinnovabile - sino ad un megawatt di potenza installata, tra gli utenti produttori e consumatori allacciati alla stessa cabina primaria, uno o due quartieri di una grande città, se si pensa che tutta Milano è coperta da dieci cabine primarie.

### La realizzazione

Per realizzare un gruppo di autoconsumo i condomini nominano il referente, che può essere lo stesso amministratore. Necessaria una delibera anche per le regole di funzionamento della Cacer, incluso il criterio prescelto, rinviato ad atti privati per la ripartizione dei benefici. La raccolta delle bollette di consumo di tutti gli abitanti può dare una indicazione reale delle condizioni di realizzazione. Chi usava la bioraria notturna dovrà abituarsi a consumare durante il giorno. Se l'impianto installato eccede i consumi, oppure al contrario esiste vicino un impianto di produzione di energia che ha la necessità di associare consumatori, gli utenti possono costituire la Cacer aderendovi.

In condominio i beni comuni sono destinati esclusivamente all'uso comune. È però possibile, secondo l'articolo 1135 Codice civile, comma 3, che l'assemblea possa «autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato». La Cacer rientra in tali finalità e il vantaggio per il condominio e i suoi abitanti è quello di poter bilanciare l'energia prodotto o consumata anche verso edifici o attività non immediatamente vicine all'edificio condominiale.

### Valutazione ed investimento

Il GSE pubblicherà a breve una nuova versione del portale autoconsumo attraverso cui, sia l'amministratore che i singoli proprietari potranno individuare facilmente i costi e i benefici dell'investimento. Negli edifici in condominio occorre effettuare il collegamento dei pannelli sul tetto al contatore condominiale di produzione. Gli utenti della Cacer non dovranno collegare nulla ma semplicemente comunicare il proprio Pod, il codice che identifica sulla bolletta ciascuna utenza, al referente della Cacer che si occupa di registrarla sul portale Gaudi di Terna.

Prima che questo avvenga occorre costituire la Cacer che oltre che in condominio, potrà essere composta da associazioni, enti che non siano però a fini di lucro. Nella linee guida del Gse, saranno indicati i dettagli operativi. Il finanziamento della Cacer può avvenire in condominio con l'apporto dei condòmini che intendano aderirvi oppure facendo finanziare l'opera. Il costo attuale di un finanziamento decennale è di circa il 50 per cento della spesa. L'energia eventualmente in eccedenza viene immessa in rete e remunerata al prezzo di mercato (attraverso un contratto di Ritiro Dedicato. In questo caso è possibile sottoscriverlo con il Gse e il prezzo è il Prezzo Zonale Orario).

### Esempio

L'impianto condominiale produce 10000 kWh: di questi, 2000 vengono usati dal condominio (ascensore, illuminazione spazi condominiali, etc). Dei rimanenti 8000 kWh, 5000 vengono consumati dai condòmini nel momento stesso in cui vengono prodotti mentre 3000 vengono immessi in rete. I 2000 consumati dal condominio sono auto consumati, i 5000 consumati dai condòmini contemporaneamente alla produzione vengono incentivati (circa 10 centesimi a kWh ma dipendenti dal livello di prezzo), e i rimanenti 3000 venduti al mercato.

### La burocrazia

Se l'impianto supera i 20 kW di potenza, come è molto probabile, viene qualificato come officina elettrica. In tal caso la Cacer è sottoposta ad una serie di adempimenti periodici particolarmente gravosi, tale per cui risulta indispensabile che sia seguita da un apparato tecnico qualificato. Diventa obbligatoria, ad esempio, la licenza di esercizio dell'agenzia delle Dogane, la vidimazione dei registri di produzione, la dichiarazione annuale di consumo e produzione, il pagamento delle accise sull'energia auto consumata.

Verso Arera, iscrizione all'anagrafica degli operatori, se l'impianto supera i 100kw, corrispondere all'indagine annuale e alla gestione soci e il contributo per il funzionamento dell'autorità. Nel caso che l'impianto ecceda i 150 mila euro occorre la documentazione antimafia rinnovata ogni 12 mesi da inviare al Gse. Oltre alle verifiche tecniche impiantistiche periodiche imposte dalle norme di settore.

Saranno poi dovute le imposte sugli incentivi in base al regime fiscale applicabile di ciascun fruitore e non dalla Cacer così come sull'energia venduta in rete. Resta da chiarire se l'energia prodotta e consumata debba essere o meno anch'essa fiscalmente rilevante.