

# Superbonus: ripartizione speciale della spesa

La novità della ripartizione "speciale" della spesa dei lavori del superbonus.

Il presente articolo prende spunto dalla modifica apportata all'art. 119, comma 9 bis (ultimo comma), del "decreto Rilancio" (D.L. 34/2020), dalla legge di Bilancio per il 2021 (legge 178 del 30 dicembre 2020).

---

*Contributi a cura di*  
**Davide Longhi**

---

## SUPERBONUS

# Superbonus: la novità della ripartizione "speciale" della spesa dei lavori

Il presente articolo prende spunto dalla modifica apportata all'art. 119 comma 9-bis (ultimo comma) del decreto Rilancio (D.L. 34/2020) dalla legge di Bilancio 2021 (legge 178 del 30 dicembre 2020).

---

**Davide Longhi**  
Avvocato

### Storia delle modifiche normative

Nell'agosto 2020 con il D.L. 4 del 14 agosto 2020 (c.d. Decreto Agosto), convertito dalla legge 126 del 13 ottobre 2020, n. 126, è stato aggiunto al Decreto Rilancio il comma 9-bis. Lo scopo è stato quello di accelerare e semplificare le procedure per l'approvazione degli interventi che accedono al superbonus da parte dei condomini.

#### Decreto rilancio

Comma 9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

In particolare, grazie al nuovo comma 9 bis l'**approvazione** degli interventi edilizi

che accedono al superbonus avviene per una **maggioranza speciale e semplificata** (*maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio*) rispetto a quella tradizionale. Se si considera come opera *trainante* il *cappotto termico* da installarsi sulla facciata condominiale - in assenza della norma speciale come quella di cui sopra - ci troviamo di fronte ad un'opera innovativa in quanto il *cappotto termico* è "*bene-prodotto finito*" la cui funzione è quella di migliorare la coibentazione, e quindi l'efficientamento, del fabbricato condominiale con la finalità del contenimento del consumo energetico dello stabile. Quindi secondo la regola tradizionale ai sensi dell'art. 1120 comma 2 cod. civ. tale opera può essere deliberata (sia in 1<sup>a</sup> che in 2<sup>a</sup> convocazione) con il voto favorevole della *maggioranza dei partecipanti al condominio ed almeno la metà del valore dell'edificio*.

Inoltre, per venire incontro alle esigenze di celebrazioni delle assemblee nel periodo dell'emergenza sanitaria il D.L. 104/2020 ha previsto una modifica all'art. 66 delle disp. att. cod. civ. in modo da consentire le **assemblee condominiali in videoconferenza**.

### Nozione di opera innovativa

Secondo la Corte di Cassazione per «innovazioni delle cose comuni s'intendono, dunque, non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), sebbene le modifiche, le quali importino l'alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni, in seguito alle attività o alle opere innovative eseguite, presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (tra le tante: Cass., 23 ottobre 1999, n. 11936; Cass., 29 ottobre 1998, n. 1389; Cass., 5 novembre 1990, n. 10602)» (così Cass., sent. 26 maggio 2006 n. 12654).

### Art. 66 disp. att. cod. civ.

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convoca.

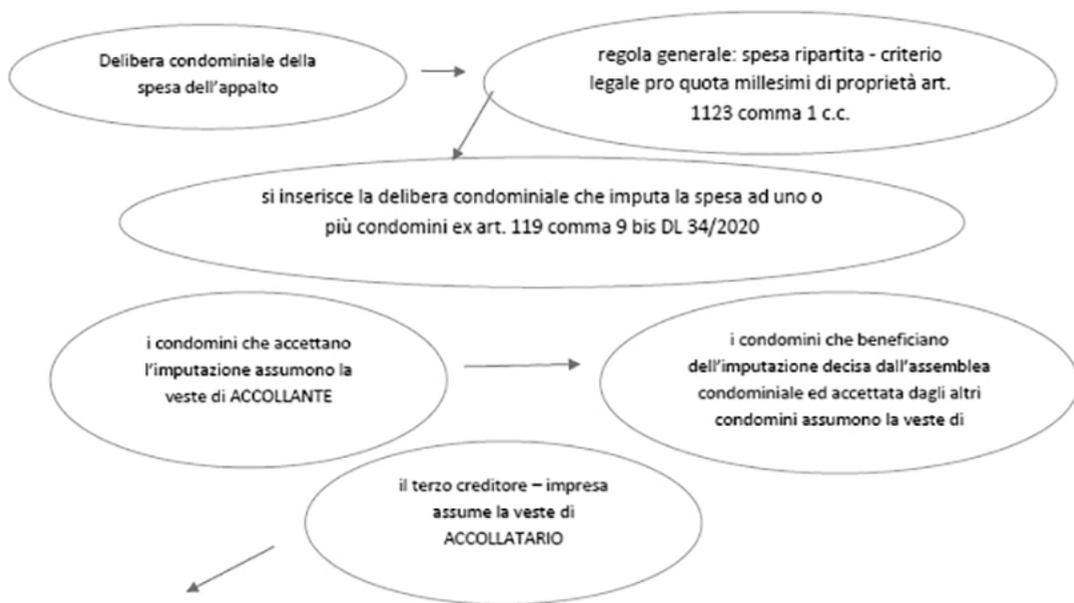
Infine, con la legge 178 del 30 dicembre 2020 (c.d. legge di Bilancio 2021) si è nuovamente intervenuti con parecchie modifiche all'art. 119 del Decreto Rilancio, tra le quali l'inserimento di un nuovo periodo al comma 9-bis che nella sua versione definitiva prevede:

**9-bis versione integrale.** *Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se ap-*

*provate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.*

### Il piano di riparto della spesa deliberata

L'ultima modifica normativa introdotta (comma 9 bis) incide sulle modalità di ripartizione della spesa deliberata dall'assemblea di condomino in deroga a quelli che sono gli ordinari criteri di ripartizione della spesa. In assenza di tale norma la spesa deve essere ripartita ex art. 1123 comma 1 cod. civ. (*criterio legale*) sulla base dei millesimi di proprietà, oppure in alternativa sulla base di un diverso criterio, in deroga a quello legale, assunto con una decisione assembleare che assume valenza contrattuale (*criterio convenzionale*) e quindi una decisione assunta nella totalità dei condomini mille/millesimi (la-c.d. *diversa convenzione* di cui all'art. 1123 comma 1 cod. civ.) e con una tale scelta si prevede, con il consenso di tutti, una modificazione della quota proporzionale di ogni condomino sino a poter giungere all'*esonero dal pagamento* delle spese condominiali a favore di uno o più condomini. Sul punto la Corte di Cassazione ha statuito che tale *esonero* sarebbe legittimo solo qualora la clausola "*di esenzione*" sia contenuta in un regolamento contrattuale o con delibera validamente assunta dai condomini (Cass. civ.,



N.B. Il terzo creditore in via di principio, e secondo la disciplina generale dell'accollo interno come contratto a favore del terzo, potrebbe o meno dare adesione all'accollo interno, ma questa fattispecie ed i suoi effetti dovrebbero essere analizzati e verificati, anche ai fini delle loro legittimità ed efficacia, alla luce della dell'art. 63) comma 2 c.c. "... i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini..." che regola l'obbligazione contrattuale condominiale in relazione ai rapporti con i terzi creditori, ma questo aspetto non viene trattato dal presente articolo.

sent. n. 16321 del 4 agosto 2016).

Con la novità introdotta, cioè la maggioranza dei presenti/intervenuti alla riunione in rappresentanza di almeno un terzo del valore dell'edificio, i condomini possono deliberare di *accollarsi* l'intero costo dell'operazione deliberata, ovvero di accollarlo anche ad altri condòmini. In entrambi i casi è **necessario che sia espresso parere favorevole/accettazione da parte dei condomini che si vedono imputare le quote di spesa ulteriori.**

La qualificazione giuridica della nuova disposizione normativa, ad avviso di chi

scrive, è quella *dell'accollo c.d. interno gratuito* in quanto il condomino che si accolla l'intera o l'ulteriore quota di spesa di altro condomino rimane vincolato nei confronti dell'altro condomino - debitore originario della quota accollata verso il condominio-, e comporta per il condomino accollante l'obbligo di tenere indenne il condomino *debitore originario* (accollato) del peso economico del debito riferito alla quota accollata che corrisponde alla quota proporzionale originaria del debito relativo ai lavori deliberati dall'assemblea di condominio. In questo

caso per il *terzo creditore* (impresa appaltatrice) il debitore principale rimane sempre il condominio che ha assunto *verso l'esterno* la deliberazione/obbligazione contrattuale derivante dal contratto di appalto, e quindi la decisione assembleare di accollare la spesa ad uno o più condomini incide sulla ripartizione interna della spesa deliberata dal condominio.

In linea di massima, con l'accollo *interno* si ha un effetto di mitigazione dell'esposizione debitoria dell'accollato in quanto gli viene riconosciuto il diritto di pretendere dall'accollante la dotazione dei mezzi finanziari per il pagamento ex art. 1411, comma 2 cod. civ. Ciò, in virtù del principio della intangibilità della sfera giuridica dei soggetti secondo cui in nessun caso un negozio giuridico può intaccare la sfera giuridica di un soggetto che ne sia rimasto estraneo (Cass., sent. n. 9982/2004 e sent. n. 8044/1997). Secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalenti, l'accollo ha natura giuridica di *contratto a favore del terzo* ex art. 1411, cod. civ., dove il terzo si identifica nel creditore che nell'ambito condominiale si identifica nell'impresa (accollatario).

In questo caso si tratterebbe di accollo di un'obbligazione pecuniaria. Secondo la disciplina generale dell'accollo l'obbligazione oggetto di accollo è assunta dall'accollante con ogni suo *accessorio*, salvo che non sia diversamente disposto. In questo caso l'accollo è un patto/accordo autonomo (in quanto occorre il parere favorevole) collegato negozialmente con le delibera condominiale che imputa la spesa. In questo caso ci sarebbe una proposta contrattuale di accollo *interno* (*patto accessorio*) contenuta in una decisione assembleare del condominio che produrrebbe la sua efficacia solo a segui-

to dell'accettazione da parte dei condomini accollanti "... a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole... (comma 9 bis sopra citato)".

## In conclusione

Questa nuova modalità rappresenta un criterio di ripartizione della spesa particolare/speciale (*criterio particolare*) che trova due similitudini e precisamente:

**a. uno in ambito condominiale** simile a quello previsto per le innovazioni gravose o voluttuarie ex art. 1121 cod. civ. con la differenza fondamentale che nella disciplina delle innovazioni ci sono dei condomini dissenzienti che non intendono trarre vantaggio e quindi sono esonerati dalla spesa ex lege (e quindi i favorevoli si assumono "*accollano*" interamente la spesa salvo rimborso in caso di futuro subentro), mentre nella nuova disposizione normativa si ha una decisione assembleare assunta dalle maggioranza (*speciale*) che delibera/decide sia come imputare e a chi imputare la spesa, avendo però la necessità, ai fini dell'efficacia/idoneità della decisione assembleare, **che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole**; e l'altro

**b. in ambito societario** *accollo del debito come mezzo di capitalizzazione* della società dove la giurisprudenza ha affermato che la delibera dell'assemblea di una società di capitali con la quale si stabilisce che ciascun socio deve personalmente e *pro quota* ripianare le perdite risultanti del bilancio societario non è idonea a determinare l'accollo dei debiti sociali da parte dei soci, essendo a tal fine necessaria l'*espressa manifestazione di volontà di quest'ultimi* (Corte di Appello, Potenza, 25 novembre 2003).