

# SUPERBONUS PER IL CONDOMINIO-CONSUMATORE

di Rosario Dolce

(APPROVATO DA KONSUMER)

**LEGGI, PRATICA, BUON SENSO**

## LE GUIDE

*Quotidiano del Sole 24 Ore*

**Condominio**

GRUPPO **24** ORE

## INDICE

- Premessa;
- Presentazione Konsumer
- Presentazione avv. Rosario Dolce

### **CAPITOLO I IL CONDOMINIO CONSUMATORE E LE CLAUSOLE VESSATORIE**

1. Definizione
2. Corte di Giustizia Europea
3. Il Condominio è un consumatore nel contratto concluso dall'amministratore;
4. Il condominio non è un consumatore secondo la procedura di sovraindebitamento;
5. Le clausole vessatorie
- 6 La riforma
7. Informazione precontrattuale

### **CAPITOLO II L'AMMINISTRATORE**

1. L'amministratore
2. Contratti extra mandato
3. I soggetti che negoziano con il Condominio-consumatore
4. La nomina del tecnico

### **CAPITOLO IV L'ASSEMBLEA DEI CONDÒMINI E L'OBBLIGAZIONE**

1. definizione
2. Le Assemblee ordinarie e straordinarie
3. Quorum costitutivi
4. Quorum deliberativi
5. L'approvazione contratti
6. La nascita delle obbligazioni
7. La doppia natura dell'obbligazione condominiale
6. Il fondo spese dell'articolo 1135 codice civile e il piano di riparto delle spese

### **CAPITOLO IV I LAVORI IN CONDOMINIO TRA INNOVAZIONE E MANUTENZIONE**

1. Definizione degli interventi
2. La distinzione tra innovazione e modificazioni
3. Le innovazioni e il dovere contributivo
4. La manutenzione ordinaria e straordinaria
5. Gli impianti in condominio.
6. Gli abusi edilizi e le agevolazioni fiscali

### **CAPITOLO V L'ACCESSO AL SUPERBONUS E LA SOGLIA DELLE MAGGIORANZE**

1. contestualizzazione degli interventi
2. I balconi
3. La soletta
4. La nullità
5. Accettazione (esplicita)
6. Estetica
7. Accertamento (di fatto)
9. Bonus fiscali
10. Le spese straordinarie e la loro valutazione
11. L'incidenza su convocazione assemblea e quorum deliberativi
12. La nomina del tecnico
13. Esempi pratici e relativo quorum necessario
- 14 Innovazioni agevolata dal superbonus
15. Concetto di innovazione e differenze rispetto interventi individuali
16. I quorum assembleare per approvare le delibere
17. Il procedimento su segnalazione
18. La maggioranza ridotta
19. il superbonus come finanziamento
20. Conclusione

*l'elaborazione del presente testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare responsabilità nei confronti dell'autore e dell'editore, per eventuali errori ed inesattezze. riproduzione e riservata.*

*Milano – Roma- Palermo, 29 luglio 2020*

## a) Presentazione Konsumer Italia APS

Konsumer Italia è un'associazione per la difesa dei diritti dei consumatori ed utenti, nonché di promozione sociale e senza fini di lucro, basata sull'impegno volontario di Cittadini esperti e specializzati in materie del consumo, che prestano la propria opera nelle strutture dell'associazione volontariamente a favore di altri Cittadini.

Konsumer Italia ha come scopo la tutela dei diritti dei consumatori e degli utenti, nonché della salute e dell'ambiente nel senso più ampio del termine. Opera in conformità a tutte le normative dell'Unione Europea e si ispira, in particolare, ai contenuti del Codice del Consumo e a tutte le normative regionali, nazionali ed internazionali, relative alla tutela dei cittadini, della salute e dell'ambiente.

Associazione di Promozione Sociale riconosciuta a livello nazionale dal Ministero del Lavoro e Politiche Sociali; partner dell'Agenzia Nazionale per i beni confiscati alla criminalità organizzata; partner dell'Istituto Nazionale Amministratori Giudiziari; Membro dell'Osservatorio Imprese Consumatori; Iscritta al registro Unico del terzo Settore; membro della Federazione Consumatori Italiani

L'organizzazione di Konsumer Italia è basata su settori: a capo di ognuno c'è un volontario particolarmente esperto nella materia. Oltre ad essere a disposizione dei Consumatori Iscritti, sono il riferimento dei volontari sul territorio al fine di dispensare una base formativa sul settore e dare risposte sui quesiti di maggior impegno, che siano portati da Consumatori ed utenti ai responsabili delle sedi territoriali.

Tutti possono iscriversi a Konsumer Italia, condividendone lo statuto; l'iscrizione annuale di 35€ può essere perfezionata presso una sede territoriale, on-line dal nostro sito o tramite bonifico bancario indirizzato all'IBAN: IT35D0623003203000036098403 Alla data del 31 Dicembre 2018 risultavano iscritti 15.364 Cittadini Consumatori.

Nel congresso tenuto a Favignana il 31 maggio, 1 – 2 giugno 2019, attraverso elezione a voto segreto degli aventi diritto è stato eletto come Presidente di Konsumer Fabrizio Premuti, che resterà in carica fino a giugno 2023, Vice Presidenti, Avv. PhD Raffaella Grisafi, Dott. Antonio caricato, avv. Giancarlo Pocoroba, Dott. Vincenzo Ferrante.

	<p>Sede Nazionale Konsumer Italia: Via Tor de' Schiavi, 233 – 00171 Roma (RM) Orari di apertura al pubblico: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 15.30 alle ore 19.00 Recapiti: Tel./ fax: 06 8902 0610- Email: <a href="mailto:info@konsumer.it">info@konsumer.it</a> - PEC: <a href="mailto:konsumer@pec.konsumer.it">konsumer@pec.konsumer.it</a> - Scrivi al presidente: <a href="mailto:presidenza@konsumer.it">presidenza@konsumer.it</a></p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **B) Presentazione autore**

Rosario Dolce, avvocato del foro di Palermo, giornalista pubblicista, ha sempre svolto attività di ricerca e di studio nell'ambito giuridico, prevalentemente nel campo condominiale. E' autore di varie monografie sui temi della materia – la sua ultima pubblicazione, appena edita (giugno 2020) da *libriccondominio*, riguarda l'assemblea dei condòmini -, collabora stabilmente con *IlSole24ore* e con altre diverse riviste specializzate in tali settori. E' principale referente delle associazioni di categoria e responsabile scientifico dei corsi per la formazione e l'aggiornamento professionale degli amministratori condominiali. Ha costituito un network sul mondo condominiale, denominato INNOVA. Ha anche ricevuto diversi premi e onorificenze per l'attività svolta (tra cui il “Capitolino d'Oro” e “Giustizia e Legalità” dalla *Normann Academy* nel 2019).



## PREMESSA

In occasione di recente incontro patrocinato da Konsumer e dalla Regione Lazio è emersa la necessità di chiarire gli aspetti che fanno da corollario ai programmi di efficientamento energetico ed edilizio dei fabbricati condominiali.

Quale migliore occasione per approfondire tali concetti se non con il filtro del superbonus, di cui tanto si discorre in questi giorni.

Con le bozze dei provvedimenti attuativi il complesso meccanismo legato al superbonus comincia, in effetti, ad essere plasmato, anche se, a tutt'oggi, si attendono le disposizioni relative alle "modalità attuative" che saranno dettate dall'Agenzia delle Entrate (previste per la metà di agosto, salvo intoppi).

A tal punto, non si possono non considerare anche gli aspetti della disciplina consumeristica.

L'ingente valore degli interventi edili previsti per il miglioramento del nostro patrimonio edilizio e la razionalizzazione delle risorse energetiche – per come contenuti nei provvedimenti in disamina -, inducono a valutare che, al cospetto, dei grandi player nazionali il destinatario finale, cioè il singolo condominio locale, e, per esso, i singoli condòmini, ovvero gli "aventi diritto" alle detrazioni o ai bonus fiscali, siano sprovvisti di adeguata tutela.

In altri termini, occorre focalizzare il centro d'interesse antagonista a quello "commerciale/industriale/professionale" per valorizzarne la posizione e tutelarne le aspettative.

Una prospettiva che, in un calderone informativo come quello che i mass media ci propinano, viene spesso trascurato, se non dimenticato.

Il potere negoziale del condominio, quale consumatore, è depotenziato al cospetto di quello dei *general contractor*, cioè di quei soggetti che avranno modo di interfacciarsi con i singoli amministratori condominiali proponendo l'esecuzione degli interventi di cui al super bonus, previa cessione del credito d'imposta, garantendo tutta la filiera richiesta dalla legge, a seconda dell'opera da realizzare.

Le logiche della disciplina consumeristica, al riguardo, importerebbero una sorta di concertazione “sociale”, in grado di legittimare una contrapposizione parificata degli interessi e delle posizioni coinvolte, non solo in fase pre-negoziale, ma anche post negoziale, per far valere tutte le garanzie del caso.

Sotto tale aspetto, per legittimare l'intervento (anche) di un'associazione di consumatori basterebbe una semplice delibera assembleare.

Al riguardo, basti fare riferimento all'articolo 1135, ultimo comma, codice civile, a mente del quale: *L'assemblea può 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.*

Il presente lavoro auspica l'avvio di un programma nazionale, fatto anche di protocolli d'intesa tra gli altri operatori del settore, al fine di tutelare concretamente gli interessi condominiali e/ quelli dei consumatori finali messi in gioco dagli strumenti offerti dallo Stato per tutelare il patrimonio privato.

Certamente, chiarire gli ambiti operativi interni al condominio per legittimare scelte come quelle in esame, pare un buon viatico per iniziare a comprendere la portata dei diritti e doveri in gioco.

## CAPITOLO I

### IL CONDOMINIO CONSUMATORE E LE CLAUSOLE VESSATORIE

#### 1 Definizione

Il Condominio è un consumatore.

Sono consumatori i singoli proprietari immobiliari.

Il "**codice del consumo**" viene introdotto nel nostro ordinamento con il decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206.

Il testo armonizza e riordina le normative interne concernenti i processi di acquisto e consumo, al fine di assicurare un elevato livello di tutela dei consumatori e degli utenti.

La nozione di consumatore resa dal codice è piuttosto ampia.

Viene considerato "consumatore" la persona fisica che, pur svolgendo attività imprenditoriale o professionale, conclude un contratto per la soddisfazione di esigenze della vita quotidiana estranee all'esercizio di tale attività (Cassazione Civile 23.02.2007 n.4208).

#### 2. La Corte di Giustizia Europea

Il Condominio degli edifici va, quindi, considerato come "consumatore", in quanto ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti.

Non importa se al proprio interno **sussistano immobili** di proprietà di soggetti che non sono persone fisiche, né che possa configurarsi, almeno per il diritto "comunitario", **come una persona giuridica**. Il condominio rimane un consumatore. Ciò è, infatti, quanto ha stabilito, almeno per l'ordinamento italiano, la Corte di giustizia europea, con [la](#) sentenza del 2 aprile 2020.

La sentenza **dà modo di riflettere** su un altro aspetto, forse più importante, che caratterizza la specificità dei **singoli ordinamenti nazionali**.

In effetti, «*si deve ricordare che, ai sensi dell'articolo 169, paragrafo 4, Tfe (Trattato sul funzionamento dell'Unione europea), gli Stati membri possono **mantenere o introdurre** misure di tutela dei consumatori più rigorose, a condizione che siano **compatibili con i trattati***».

In altri termini, anche se la **conclusione raggiunta** dalla Corte di giustizia europea conduca alla scelta, effettivamente espressa, per cui **il condominio "italiano"** non è un consumatore, il cambio di rotta decisionale si apprezza nell'affermazione per la quale, in ogni caso, **la giurisprudenza interna** (cioè la mole degli arresti pronunciati dalla Corte di Cassazione) l'ha sempre ritenuto tale, in considerazione della sua **posizione di debolezza** all'interno del mercato economico e contrattuale e questo è quello che prevale.

**Il condominio**, dunque, per l'ordinamento italiano **deve ritenersi un consumatore**, nonostante non sia una persona fisica.

### **3. Il Condominio è un consumatore nel contratto concluso dall'amministratore**

La Suprema Corte di Cassazione riferisce che al contratto concluso tra un appaltatore e un amministratore di condominio si applica la disciplina di tutela del consumatore.

I condòmini devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale. Il loro status non è superabile dalla circostanza per cui alla stipula del contratto d'appalto partecipi il loro mandatario.

L'assunto trae fondamento dalla stessa definizione di condominio offerta dai giudici di legittimità: siccome ente di gestione sfornito della personalità giuridica, se non di quella dei singoli partecipanti che contribuiscono a caratterizzarlo soggettivamente.

L'attività contrattuale compiuta dall'amministratore, laddove incide sulle condizioni patrimoniali specifiche, si riferisce, dunque, direttamente alla sfera personale dei singoli condòmini.

In questi termini, l'attività contrattuale svolta dall'amministratore non sarebbe unica e univoca, ma consterebbe di tanti centri di interesse/negoziale quanti sarebbero i condòmini, in effetti, rappresentanti.

Ciò però ha anche determinato delle contraddizioni, almeno sotto il profilo processuale.

La stessa Corte di Cassazione ha infatti negato il diritto di impugnare da parte dei condòmini in luogo dell'amministratore sentenze per affari che riguardano il condominio nella sua interezza.

Detto in altre parole, in situazioni contrattuali quali quella con l'appaltatore di opere su parti comuni, sussisterebbe una sorte di carenza di legittimazione da parte dei condòmini, siccome assorbita del tutto dal potere di rappresentanza dell'amministratore (tra le tante, cfr Cass. sez. un. 18 settembre 2014, n. 19663).

Secondo tale logico corollario, alcuni autori (Scarpa), hanno espresso più di un dubbio sulla applicabilità della disciplina consumeristica ai contratti conclusi dal condominio.

La qualifica di consumatore, invero, è attribuita ai sensi dell'articolo 33 del codice del consumo (decreto legislativo n 206 del 6 settembre 2005), solo alle persone fisiche, pure indipendentemente che svolga attività professionale o di impresa, allorché concluda un contratto per la soddisfazione di esigenze della vita quotidiana estranee all'esercizio di dette attività.

Non potrebbe, allora, estendersi la disciplina di protezione del consumatore a soggetti diversi dalle persone fisiche, quali le società, le associazioni non riconosciute, i comitati. Ed ancora: *“Va aggiunto che, pur volendosi continuare a professare che, agendo l'amministratore di condominio come semplice mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, sarebbero questi direttamente vincolati dal rapporto contrattuale, neppure può dirsi con certezza che i condòmini siano tutti per forza da considerarsi consumatori, potendosi trattare di condòmini che hanno veste di persona giuridica, o che, pur essendo persone fisiche, utilizzano l'unità immobiliare compresa nell'edificio condominiale per scopi connessi alla loro attività imprenditoriale o professionale”* (Scarpa, *Il condominio è un «consumatore» nel contratto concluso dall'amministratore*, QDC, 16.06.2015)

#### **4. Il condominio non è un consumatore secondo la procedura di sovraindebitamento**

Il condominio negli edifici non è qualificabile come “consumatore”, almeno con riguardo alla procedura di sovraindebitamento di cui alla legge 27 gennaio 2012, n. 3. Tanto è quanto emerge dal provvedimento pubblicato dal Tribunale di Bergamo in data 19 Gennaio 2019 (Presidente estensore Giovanna Golinelli).

La nozione di consumatore, quale posta nel nuovo articolo 6 comma 2, lett. b) della citata legge, risulterebbe – secondo il prefato decidente – più specifica e articolata di quella di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a) del Codice del Consumo (d.lgs. 6.9.2005, n. 206), dato che essa esige che i debiti derivino da atti compiuti dalle persone fisiche.

<b>DEFINIZIONE DI CONSUMATORE</b>
Secondo il Codice del Consumo:
la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta
Secondo la procedura di sovraindebitamento:
il debitore persona fisica che ha assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta.

Infatti si tratterebbe di una definizione che fa leva su elementi dinamici e in apparenza di tipo soggettivo complesso.

Viceversa, il riconoscimento al Condominio di una sorta di attenuata personalità giuridica, stante quanto delineato in dottrina ed in giurisprudenza (in punto, cfr Corte di Cassazione 18.9.2014, n. 19663), non sarebbe in grado di assumere rilievo per la fattispecie in esame.

Anzi, v'è da dire, con l'entrata in vigore della legge di riforma del condominio (l. 11.12.2012, n. 220 recante “modifiche alla disciplina del condominio negli edifici), si sarebbe messo in moto un embrionale processo di riconoscimento di una sorta di “soggettività giuridica autonoma” in capo lo stesso condominio (come rilevabile rispetto alla titolarità del conto corrente di cui all'articolo 119, comma VII, codice civile).

#### **4. Le clausole vessatorie**

La disciplina del consumatore comporta attenzione soprattutto con riferimento alle clausole vessatorie.

Si considerano tali le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (cfr, art. 33, comma I, cod. consumo).

La vessatorietà va accertata caso per caso, sulla base dell'oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze presenti al momento della relativa conclusione (art. 34).

Ad esempio, le clausole predisposte dal professionista e contenute in “moduli e formulari” per disciplinare in modo uniforme determinati rapporti contrattuali, devono essere oggetto di specifica trattativa – da provare dal predisponente – con il consumatore che firma il contratto per adesione (Cassazione Civile, 28.06.05, nr 13890).

La dichiarazione che il consumatore (vedi, l'amministratore del condominio) pone in calce alle clausole circa la loro preventiva negoziazione con l'impresa fornitrice, se espressa nell'ambito della contrattualistica di massa (si pensi ai contratti con le multinazionali degli ascensori o quello per la polizza globale fabbricati), non è sufficiente a dimostrare che sia realmente intercorsa fra le parti una trattativa idonea a vincere la presunzione di vessatorietà di cui al codice del consumo (fra le tante, Tribunale di Bologna 14.06.00).

Se individuata una clausola vessatoria questa, pertanto, deve ritenersi nulla.

Il contratto **rimane efficace, viceversa, per il resto (art. 36).**

#### **4. La riforma**

Il D.lgs.21/2014, di recepimento della Direttiva 2011/83/UE sui diritti dei consumatori, ha recentemente "rinnovato" il titolo III del Codice del Consumo dagli artt. 45 al 67.

Le nuove disposizioni - cogenti dal 13 giugno 2013 - si applicano, a qualsiasi contratto concluso tra un professionista o un'impresa e un condominio (o altro consumatore), **inclusi i contratti per la fornitura di acqua, gas, elettricità' o teleriscaldamento,**

anche da parte di prestatori pubblici, nella misura in cui detti prodotti di base sono forniti su base contrattuale (le fattispecie escluse dall'applicazione sono indicate nell'elenco contenuto nell'art. 47).

Non v'è più distinzione, ai fini dell'applicazione del relativo regime giuridico, tra contratti stipulati fuori i locali commerciali e/o professionali, quelli al loro interno e, ancora, quelli stipulati con mezzi di comunicazione a distanza (internet, fax, telefono).

## **5. Informazione precontrattuale**

La prima e principale novità della riforma riguarda l'obbligo informativo in capo al proponente.

Il professionista/appaltatore è tenuto obbligatoriamente a fornire al consumatore una serie di informazioni in modo chiaro e comprensibile (cfr, art 49).

La nota "informativa" (*rectius* preventivo) deve essere resa su supporto cartaceo o, se il consumatore è d'accordo, su un altro mezzo durevole (a beneficio di archivio digitale).

Dette informazioni devono essere leggibili e presentate in un linguaggio semplice e comprensibile; in ogni caso, in grado devono essere in grado di descrivere compiutamente i seguenti punti:

1. caratteristiche dei beni e dei servizi che si intenderebbe rendere;
2. identità del professionista e relativi recapiti;
3. prezzo e/o costo comprensivo di imposte o criteri per addivenirlo;
4. modalità di pagamento;
5. Modalità di consegna del bene o d'esecuzione del servizio;
6. durata del contratto e disciplina per la risoluzione del medesimo, ovvero per l'esercizio del diritto di recesso;
7. garanzia legale e/o convenzionale prestata al bene o al servizio che si intende erogare.

Ergo, prima di stipulare un contratto col condominio-consumatore è necessario presentare un preventivo informativo ed economico per iscritto - riportante le superiori informazioni - a mani dell'amministratore.

L'assemblea del condominio avrà il compito, successivamente, di vagliarlo sul merito ed eventualmente approvarlo e/o modificarlo: aprendo, in questo modo, una vera e propria trattativa negoziale.

Conclusa la fase precontrattuale, le parti, a questo punto, saranno in grado di stipulare un contratto regolare, anche da questo punto di vista.

## CAPITOLO II

### L'AMMINISTRATORE

#### 1. L'amministratore

L'amministratore agisce nella qualità di mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati come consumatori, essendo persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriali o professionali (Cassazione civile 24.07.01; vedi anche: Tribunale di Genova 13.12.06; Tribunale di Bologna 03.10.00).

In tema di **mandato con rappresentanza**, la *contemplatio domini* – che assolve la duplice funzione di esteriorizzare il rapporto di gestione rappresentativa esistente tra il rappresentante e il rappresentato e di rendere conseguentemente possibile l'imputazione al secondo degli effetti del contratto concluso in suo nome dal primo – **deve risultare da una dichiarazione espressa ed univoca.**

La *contemplatio domini* non esige però l'impiego di formule sacramentali o l'osservanza di un preciso rituale: essa può essere manifestata attraverso un **comportamento del rappresentante che, per univocità e concludenza, sia idoneo a portare a conoscenza dell'altro contraente che egli agisce per un soggetto diverso**, nella cui sfera giuridica gli effetti del contratto concluso sono destinati a prodursi direttamente (Cassazione civile, Sezione III, 17 settembre 2005, n. 18441, Giust. Civ. Mas.2005 f 9).

Pertanto, **se il mandatario, nel concludere il contratto per conto del mandante, non dichiara di agire in nome di costui, si esula dalla fattispecie del mandato con rappresentanza.**

Nel qual caso, **il mandante è direttamente obbligato nei confronti dell'altro contraente, come se l'affare gestito fosse suo proprio**, e nessun rapporto si costituisce tra il mandante ed il terzo, anche se il contratto involga interessi esclusivamente propri del mandante e l'altro contraente non ignori l'esistenza di quest'ultimo.

## **2. Contratti extra mandato**

Il potere di rappresentanza ex mandato che lega l'amministratore al condominio è, dunque, contenuto nei limiti delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 codice civile.

I detti limiti possono essere superati solo se il regolamento di condominio o l'assemblea conferiscano maggiori poteri.

**Pertanto, se l'obbligazione sia assunta dall'amministratore ecceda i limiti del mandato e non intervenga ratifica da parte dell'assemblea condominiale, l'amministratore ne risponderà in proprio** (*ex multis*, Tribunale Milano, 9 giugno 2009, nr.7554).

In tema di condominio, quindi, le obbligazioni contrattuali sono assunte dall'amministratore quale legale rappresentante del condominio, con la conseguenza che obbligato all'adempimento è in generale il condominio.

Ne consegue che l'amministratore risponderà in proprio dell'inadempimento del contratto di appalto per l'esecuzione di lavori straordinari sottoscritto senza avere avuto la cautelativa autorizzazione dell'assemblea.

Va anche detto che non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione incaricato della ordinaria amministrazione dei beni comuni, il potere di disporre di una situazione giuridica che si riflette sulla sfera patrimoniale dei singoli condomini (si pensi, a esempio, alla cessione del credito personale).

Con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria e/o alle innovazioni eseguite da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera della assemblea di condominio, non è applicabile il **principio della tutela dell'affidamento del terzo in buona fede**.

Il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condominio di edifici (Cass. Sez. 2, 07/05/1987, n. 4232)..

In effetti, i poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 codice civile, limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria o in tema di innovazione.

Né il terzo, che abbia operato su incarico dell'amministratore, può dedurre che la prestazione da lui adempiuta rivestisse carattere di urgenza, valendo tale presupposto a fondare, in base all'art. 1135, ultimo comma, e.e., il diritto dell'amministratore a conseguire dai condomini il rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato

### **3. I soggetti che negoziano con il Condominio-consumatore**

Chi si appropria a stringere rapporti commerciali con il Condominio è un soggetto "giuridicamente" qualificato.

In quanto tale, non può non conoscere le dinamiche che caratterizzano il potere di rappresentanza – cioè quella *contemplatio domini* di cui parlavamo innanzi –.

In tema di appalto di opere edili, come quelle facenti capo al superbonus, è fondamentale, pertanto, passare dal vaglio assembleare.

In buona sostanza nessun contratto di sorta potrebbe dirsi valido, e, in quanto tale, opponibile ai condòmini se stipulato dall'amministratore sprovvisto di poteri.

L'appaltatore e/o un tecnico/professionista non potrebbe considerare legittimo il contratto stipulato dall'amministratore, neppure facendo riferimento alla buona fede e/o all'apparenza del diritto.

### **4. La nomina del tecnico**

Non rientra fra i compiti dell'amministratore di condominio il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio.

Tale facoltà viene, infatti, riservata all'assemblea dei condomini, organo cui è demandato dall'art. 1135, comma 1, n. 4, codice civile il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni in materia.

## **CAPITOLO III**

### **L'ASSEMBLEA DEI CONDÒMINI**

#### **1. Definizione**

l'Assemblea è l'insieme dei condòmini che si riuniscono al fine di adottare le decisioni necessarie per organizzare e programmare la vita condominiale (cfr, AA.VV., Trattato del condominio, ed. cedam, 2008, 645).

Ai sensi della rubrica di cui all'articolo 1135 c.c. la sua soggettività si estrinseca nella somma dei suoi partecipanti, ovvero di tutti i soggetti aventi diritto alla partecipazione (i singoli condòmini).

Risulta, dunque, tecnicamente inesatto accostare – come si fa spesso nel linguaggio corrente - l'assemblea al condominio (o definirla come un suo organo funzionale) separandola, in questo modo, dai suoi partecipanti.

Le decisioni l'assemblea assume prendono il nome di deliberazioni. Il relativo potere decisionale è precostituito per legge ed ha come principale limite la proprietà individuale dei condòmini.

#### **2. Le Assemblee ordinarie e straordinarie**

Le riunioni assembleari possono essere ordinarie o straordinarie.

Si tratta di una distinzione formale, poco pratica nella realtà. In genere si definisce straordinaria l'assemblea chiamata a discutere e deliberare su argomenti non rientranti nelle fattispecie di cui all'articolo 1135 c.c., ovvero nel caso in cui la relativa richiesta di costituzione sia stata fatta all'amministratore da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio ex art. 66, comma uno, Disposizioni di attuazione al codice civile.

La natura ordinaria o straordinaria dell'assemblea non incide sul suo svolgimento né sui quorum costitutivi e deliberativi; i quali, a monte, sono previsti dall'articolo 1136 codice civile in ragione delle materie trattate (Cassazione civile 3456/1984).

### **3. I quorum costitutivi**

Per consentire la regolare costituzione dell'assemblea è necessaria, in prima convocazione, la partecipazione di un numero di condòmini che rappresenti i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima (cfr, articolo 1136, comma III c.c.).

In questa sede, l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di un numero di condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio intero e un terzo dei partecipanti alla stessa compagine.

### **4. I quorum deliberativi**

L'articolo 1136, comma IV, Codice civile precostituisce il quorum deliberativo assembleare in ragione di determinate materie.

In particolare, le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attivi e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 quater, 120, secondo comma, 1122 ter nonché 1135, terzo comma, **devono essere sempre approvate** con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo

### **3. L'assemblea nei contratti**

Nei contratti stipulati dal condominio, da parte del relativo amministratore, occorre sempre l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'articolo 1135, comma I, numero 4 Codice civile.

La stessa approvazione alla stipula è, dunque, condizionata dall'oggetto del contratto.

L'approvazione di un contratto di appalto relativo ai lavori di manutenzione straordinaria va, pertanto, svolta con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136, comma IV, Codice civile (si vedano indicativamente Cassazione civile. sezione II, 21.2.2017 n. 4430, conforme 25.5.2016 n. 10865).

Se, invece, l'opera edile postula una innovazione si rimanda alla disciplina contenuta nell'articolo 1120 Codice civile.

In ogni caso, la delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria o all'innovazione deve determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta.

Non solo.

La delibera deve precisare le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa.

#### **4. La nascita dell'obbligazione condominiale**

L'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio è definita *propter rem*.

Si tratta cioè di un'obbligazione strettamente connessa alla titolarità del rispettivo diritto di proprietà.

Il momento contributivo sorge nell'attimo in cui si rivela come necessario affrontare una data spesa.

In altri termini, l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera assembleare che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione (Cassazione civile 9366/1996).

Quest'ultima determinazione servirebbe soltanto a rendere liquido un debito preesistente e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini è il frutto di una semplice operazione matematica.

L'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie considerata dall'art. 1135, ultimo comma, Codice civile (argomento tratto da Cassazione civile, sezione II, 02/02/2017, n. 2807).

Pertanto, ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa inerente tale incarico professionale da parte dell'assemblea, a norma degli artt. 1135, comma 1, n. 4, e 1136, comma 4, Codice civile, i condòmini non sono tenuti a contribuire.

## **5. Doppia natura della obbligazione condominiale**

Quando l'amministratore contrae un'obbligazione con un terzo fornitore coesistono due obbligazioni distinte, rispettivamente, l'una, esterna, concernente l'intero debito che trae fondamento dal titolo "contratto" e l'altra, interna, riguardante i singoli condòmini, tenuti a partecipare a norma della previsione di cui all'articolo 1123 Codice civile, in forza della titolarità del diritto reale di che trattasi.

L'obbligazione condominiale, nata da fonte contrattuale, ha, dunque, natura parziaria – ormai, a norma di legge (basti leggersi l'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al Codice civile) e consta del nesso della sussidiarietà - e non della solidarietà - tra i debiti dei condòmini solventi e quelli dei condòmini morosi (Corte di appello di Palermo, 30 ottobre 2019 n 2129).

## **6. Il fondo spese dell'articolo 1135 codice civile e il piano di riparto delle spese**

Con la riforma del 2013 e gli ulteriori interventi normativi si è stabilito che l'assemblea dei condòmini che delibera in tema di appalto di lavori edili (manutenzione innovazione) debba essere sempre accompagnata dalla costituzione di un fondo spesa, al fine di far

fronte ai singoli stati di avanzamento (all'inizio, il legislatore della riforma aveva pensato di vincolare il fondo all'intero valore dell'opera).

L'attenzione riservata dal legislatore al valore delle opere da realizzare in condominio è poi compendiato dall'articolo 1129 codice civile, nella parte in cui precisa, che la polizza dell'amministratore possa, su richiesta, essere adeguata in quanto ai massimali al valore degli interventi di manutenzione straordinaria da realizzarsi.

La norma dell'art. 1135, punto 4 del Codice Civile, sia per il suo tenore letterale che per la funzione di tutela del singolo condomino, è stata considerata dalla giurisprudenza come una norma imperativa, non derogabile dalla volontà dei privati, la cui violazione comporta, secondo le regole ordinarie, la nullità della delibera adottata (cfr, Tribunale di Roma, Sez. V, 19 giugno 2017, Tribunale di Udine, sez. I, 17.01.2018, Tribunale di Latina 08.02.2018 – sentenza n. 359/2018).

Quanto alla differenza tra contabilità separata e costituzione del fondo speciale, questa è stata rinvenuta nella differente funzione svolta (cfr, Tribunale di Modena 763/2019).

Invero, la costituzione di un fondo speciale, come già chiarito, tutela infatti il singolo condomino dal dover rispondere (potenzialmente) per l'intero importo dei lavori.

La costituzione del fondo speciale mediante il preventivo versamento delle quote di spettanza di ciascun condomino permetterebbe infatti di scongiurare tale evenienza, in quanto le risorse necessarie per l'adempimento delle obbligazioni sarebbero disponibili prima ancora della loro assunzione. Nulla di tutto questo sarebbe offerto dalla semplice contabilità separata. Per di più la tesi che sostiene l'equiparazione della tenuta di una contabilità separata alla costituzione del fondo speciale permetterebbe di fatto di eludere l'obbligo imposto dall'art. 1135 c.c., che si ripete essere norma imperativa, con un semplice artificio formale.

Allo stesso modo, la giurisprudenza di merito ha proceduto alla diversificazione tra rateizzazione del pagamento e pagamento per stadi di avanzamento.

La rateizzazione infatti non sottrae il singolo condomino dalla potenziale responsabilità per l'intero importo dei lavori, sia pure pagato a rate. E segnatamente: *“Al contrario la preventiva costituzione di un fondo speciale per ciascuno stato di avanzamento scongiura questo rischio posto che le obbligazioni vengono assunte di volta in volta al*

*completamento di ciascuno stadio ma previa costituzione di un fondo per far fronte agli importi di ogni fase. Ove residuassero dubbi, si consideri che tale differenza si evince anche sulla base dell'art. 1665 c.c. che lascia il committente e l'appaltatore liberi di stabilire se il pagamento del corrispettivo dell'appalto debba avvenire a rate, a scadenze determinate o in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, o che sia corrisposto in unica soluzione nel momento concordato, anteriore o posteriore all'accettazione delle opere. Quindi dal tenore letterale dell'articolo da ultimo citato si evince come il pagamento rateale e il pagamento per stadi di avanzamento siano due modalità diverse. Deve quindi escludersi che la rateizzazione valga ad integrare il requisito di cui all'art. 1135 c.c., tanto più se si considera che nel caso di specie i lavori sono stati eseguiti in un'unica soluzione” (cfr, Tribunale di Modena 763/2019)*

## CAPITOLO IV

### I LAVORI IN CONDOMINIO TRA INNOVAZIONE, MANUTENZIONE

#### 1. Gli interventi

Gli interventi edili sull'edificio condominiale sono, per mutuare una terminologia appropriata al tema, riconducibili alla conservazione o al godimento delle parti comuni, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune o alle innovazioni (1123 comma 1 Codice civile).

Di questi, quanto ai primi interventi, si è abituati a distinguere le opere di manutenzione ordinaria, da quella straordinaria e/o da quella, ancora, di notevole entità (siccome pure straordinaria), se non dalle stesse innovazioni.

#### 2. La distinzione tra innovazione e modificazioni

La Suprema Corte di Cassazione con la Sentenza del 15 gennaio 2019 n. 857 (Giudice relatore Antonio Scarpa) ha delineato la differenza tra le nozioni di “innovazione”, di cui all'articolo 1120 codice civile, è quella di “uso comune” di cui all'articolo 1102 codice civile.

Il fatto da cui prende spunto la vicenda trattata è una lite sorta tra i proprietari dell'ultimo piano di un edificio condominiale e gli altri partecipanti al condominio stesso, a fronte della portata dell'opera da questi eseguita sulla copertura del fabbricato.

Nella specie, si ha riguardo ad un intervento “privato” di trasformazione del tetto da tre e due falde, con inserimento di una struttura in acciaio e la realizzazione di una nuova unità abitativa al posto di una preesistente soffitta (la quale consentiva l'accesso comune al tetto tramite una botola).

I giudici di legittimità hanno sussunto l'intervento di ristrutturazione di che trattasi nell'ambito della previsione di cui all'articolo 1102 e non in quella dell'innovazione di cui all'articolo 1120 Codice civile, qui rilevando la distinzione tra le due fattispecie normative, sia dal punto di vista oggettivo che soggettivo.

Sotto il profilo oggettivo – per come argomentato nel provvedimento in commento – **le “innovazioni” consistono in opere di trasformazione, che incidono sull’essenza della cosa comune, alterandone l’originaria funzione e destinazione, mentre le “modificazioni”, le quali si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati dallo stesso disposto, consistono in opere volte ad ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa.**

Sotto il profilo soggettivo – così continua l’argomentazione offerta al riguardo – la differenza tra i due “istituti” si rileva nell’interesse che ne supporta la realizzazione e nelle modalità attraverso cui esso viene in evidenza.

**Mentre nelle “innovazioni” sussiste un interesse collettivo**, il quale deve essere supportato da una maggioranza qualificata, da esprimere con deliberazione dell’assemblea, **le cosiddette “modificazioni” delle parti comuni vengono in essere al fine di soddisfare un interesse individuale**, per cui non occorre procedere ad alcuna autorizzazione collegiale, semmai è necessario rispettare dati limiti strutturali (Cassazione Civile, Sezione II, 04/09/2017, n. 20712).

Sotto quest’ultimo aspetto, occorre ossequiare sia il divieto di alterare la destinazione della cosa comune che l’obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini.

La Suprema Corte di Cassazione precisa, infine, che la nozione di “uso paritetico” deve essere interpretata con elasticità ed equilibrio; per cui il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non è in grado di configurare *ex se* una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, ove, ad esempio, esso trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1986, n. 3822).

La conclusione, dunque, tratta dal decidente è quella per cui qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un “pari uso” della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condòmino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell’uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (al fine, sono state richiamate le seguenti pronunce: Cass. Sez. 2, 14/04/2015, n. 7466; Cass. Sez. 2, 30/05/2003, n. 8808; Cass.

Sez. 2, 12/02/1998, n. 1499; Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3368).

### **3. Le innovazioni e il dovere contributivo**

In materia di condominio degli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'articolo 1121 codice civile, di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, cioè siano prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio (Cassazione civile 23 -4-1981 n. 2408).

L'articolo 1121 del Codice civile, pertanto, può configurarsi come una "norma aperta", in quanto, l'applicazione del disposto è condizionato alla sensibilità (o meglio, al prudente apprezzamento) del giudicante.

In punto, la giurisprudenza di legittimità ha riferito che la valutazione resa da parte del giudice di merito integra un accertamento di fatto, il quale risulta incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua e adeguata (Cassazione civile 18 – 1-1984 n. 428).

Così, per esempio, la trasformazione di un giardino condominiale in area destinata a parcheggio è stata ritenuta opera ben lungi dall'integrare un'innovazione ai sensi dell'articolo 1120 Codice civile (si veda la sentenza del Tribunale di Roma 5 marzo 2019, n. 4927).

Nella fattispecie è stato ritenuto che la realizzazione di un simile progetto costituirebbe un oggettivo miglioramento rispetto allo stato attuale di una parte comune.

Ecco allora che, per giustificare l'assunto dal punto di vista giuridico, è stato ritenuto occorrente riferire che l'area necessitava di opere di bonifica per infiltrazioni idriche manifestatesi all'interno dello stabile condominiale: per cui l'attuazione delle del progetto, oltre a risanare la parete contro terra dell'edificio dalle predette infiltrazioni, aveva lo scopo di sfruttare le potenzialità del suolo di proprietà condominiale apportando un incontestabile beneficio al Condominio.

Per tali ragioni è stato escluso il carattere gravoso e voluttuario dell'opera, non potendosi attribuire un simile connotato ad un'attività che, oltre ad essere necessaria, si rivela comunque utile per il Condominio.

#### **4. La manutenzione ordinaria e straordinaria**

Distinte dalle innovazioni vi sono le opere di **manutenzione**: nella misura in cui mentre le prime possono essere disposte solo su potere assembleare e in ragione di date maggioranze, se non in funzione dell'espresso consenso unanime da parte dei compartecipi (nel caso in cui esse siano vietate), le seconde sono **un atto di gestione della parte comune per garantirne la conservazione**.

Il **testo unico in materia edilizia** (D.P.R. 380/2001) differenzia due tipi di manutenzione, quella ordinaria da quella straordinaria, che, in quanto tale, possiamo richiamare a titolo meramente esemplificativo anche in ambito condominiale, seppure con i dati distinguo di sorta.

In seno all'articolo 3 il testo definisce gli "**interventi di manutenzione ordinaria**", come 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; mentre, individua gli "**interventi di manutenzione straordinaria**" nelle opere volte ad apportare 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Sono ricomprese, nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, anche i lavori consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, previa esecuzione di opere comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico (purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso).

## **5. Gli impianti in condominio**

La sicurezza degli impianti e dei servizi in condominio è disciplinata dal Decreto del Ministro dello sviluppo economico n 37 del 22 gennaio del 2008.

Recepimento l'articolo 11 quaterdecies comma 13, lettera a) della legge nr 248 del 02 dicembre 2005 il testo ha riorganizzato la normativa in tema di sicurezza degli impianti comuni, abrogando, in parte, la legge 46/90 (di cui rimangono appena due articoli) e il Decreto del Presidente della repubblica 447/1991 (regolamento attuativo), oltre che la disposizioni di cui al titolo V del Testo Unico dell'edilizia (mai entrate in vigore, in realtà).

Il decreto si applica agli impianti posti al servizio degli edifici (a partire dal punto di consegna della fornitura), indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze.

Ora, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti condominiali e ad eccezione degli impianti idrici sanitari, ascensore e protezione incendio – in quanti assoggettati a disciplina ancora più specifica - il condominio deve dotarsi di un progetto. A tanto deve provvedere un professionista iscritto negli albi professionali, all'uopo incaricato.

Sono abilitate all'esercizio delle attività di cui trattasi, le imprese, iscritte nel registro delle imprese di cui al d.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581 e successive modificazioni, o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443.

L'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, in particolare, deve essere in possesso di specifici requisiti professionali, che, in quanto tale, all'atto del conferimento del mandato in sede assembleare devono essere sempre preventivamente richiesti.

L'amministratore dovrà, in ogni caso, verificare se i progetti sugli impianti condominiali contengano gli schemi della struttura e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di

sicurezza da adottare, specie ove l'installazione dello stesso sia avvenuta in luogo a rischio incendi.

## **6. Gli abusi edilizi e le agevolazioni fiscali**

Come sappiamo l'accesso al superbonus può avvenire a condizione che l'immobile interessato all'intervento non presenti abusi edilizi.

Ma cosa si intende per abuso?

Proviamo, brevemente, a tracciarne i rilievi essenziali secondo le previsioni del D.P.R. 380/2001, il "Testo Unico in materia Edilizia".

Intanto, iniziamo col dire che per abuso edilizio si suole intendere la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile).

In quanto tale, l'"abuso" può essere di tre tipi: - totale, quando la costruzione è stata realizzata in assenza di alcun titolo abitativo, quindi in assenza di alcuna conformità di sorta;- sostanziale, se le caratteristiche o la destinazione d'uso della costruzione realizzata sono diverse rispetto quelle oggetto del permesso, ovvero contengano delle variazioni essenziali; - e, infine, minore, quando l'intervento risulta difforme da quello del progetto ma non ne scalfisce gli elementi essenziali.

L' "assenza di permesso", la "totale difformità" o la presenza di "variazioni essenziali" conducono alla stessa disciplina sanzionatoria (amministrativa), secondo la quale le opere devono essere demolite, essendo necessaria la riduzione in pristino del manufatto abusivo.

Cosa sono le variazioni essenziali?

Rientra nei compiti delle Regioni stabilire nel proprio territorio di riferimento quali siano le "variazioni essenziali" al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli abusi dal punto di vista fiscale

Fatte salve le sanzioni più gravi, lo stesso testo unico sulle attività edilizie prescrive (cfr, articolo 49) che gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

Le difformità che generano gli abusi edilizi –sempre secondo l'articolo 49 del TUE - riguardano, in particolare, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione. Il recupero della detrazione e la prescrizione.

Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dalla norma in disamina si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune (cfr, articolo 49 del D.P.R. 380/2001).

Ciascun ente locale è, infatti, tenuto a segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza del titolo edilizio.

## Permesso in sanatoria

Tuttavia, il successivo articolo 50, comma 4, rubricato “Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria”, stabilisce che “(...) il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49 (...)”. La procedura del “permesso in sanatoria”, dunque, concede la possibilità di salvare le agevolazioni fiscali relativamente agli immobili originariamente costruiti in violazione delle prescrizioni urbanistiche. Nel qual caso occorre però fare riferimento all'articolo 36 del medesimo testo, il quale prevede che: “(...) in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, (...) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (...)” (c.d. requisito della “doppia conformità”).

## CAPITOLO V

### L'APPALTO RISPETTO AL BONUS E AL SUPERBONUS FISCALE

#### 1. contestualizzazione degli interventi

Nell'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria, specie quelli che scontano i benefici fiscali previsti dalla normativa vigente (quale ad esempio quello della facciata), occorre bene **contestualizzare l'oggetto** e le conseguenti responsabilità, già in sede di contratto.

In tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda (cfr. in tal senso Cass. 27.8.1991, n. 9157; ove si soggiunge che non è consentito alla maggioranza dei condomini deliberare una diversa collocazione delle tubazioni comuni dell'impianto di riscaldamento in un locale di proprietà esclusiva, con pregiudizio di tale proprietà, senza il consenso del proprietario del locale stesso; Cass. 14.12.2007, n. 26468).

#### 2. I balconi

Intanto, iniziamo col dire che l'appalto dei lavori sul prospetto dell'edificio condominiale non comprende i **balconi aggettanti**, laddove **appendici della proprietà privata** dei partecipanti al condominio.

I balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono (Cassazione, sentenza 5 gennaio 2011, numero 218).

Ancora.

**Detti balconi e le relative solette non svolgendo alcuna funzione di sostegno**, né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani

sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di questi piani (Cassazione 587/2011; 218/2011).

### **3. La soletta**

Quindi, tra i due condomini non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125 Codice civile, secondo cui le spese per la **ricostruzione e manutenzione dei soffitti**, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

### **4. La nullità**

La giurisprudenza considera nulla la delibera dell'assemblea dei condòmini che **ratifica una spesa priva di inerenza alla gestione delle parti comuni**, come, ad esempio, quella che concerne la manutenzione di beni di proprietà esclusiva, quali i balconi, in quanto appartengono al proprietario dell'appartamento a cui fanno parte (tra le tante, Cassazione 6624/2012).

### **5. Accettazione (esplicita)**

I poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando questa invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda (Cassazione 26468/2007).

### **6. Estetica**

Si badi però, **non tutte le parti del balcone sfuggono alla presunzione della condominialità.**

I rivestimenti, come il parapetto o la soletta, gli elementi decorativi, sia frontali che inferiori, se rientrano nell'estetica del palazzo rendendolo gradevole, divengono **elementi architettonici, decorativi ed ornamentali**, essenziali alla facciata (Cassazione 6624/2012).

Ergo, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore **si debbono considerare beni comuni** a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (Cassazione 13509/2012; Tribunale di Nola 2 ottobre 2019).

Tali parti strutturali del balcone svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così **elementi decorativi** ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole (tra le altre, Cassazione 6624/2012; Cassazione 30071/2017).

## **7. Accertamento (di fatto)**

La qualificazione di “parti comuni” o meno delle **ringhiere costituenti il parapetto** del fronte dei balconi ed i divisori degli stessi, in assenza di specifiche previsioni nel regolamento, **va accertata però caso per caso**.

Ad esempio, si ritiene che per commettere la manutenzione nell'appalto delle opere condominiali occorrerebbe verificare, già ex ante, se le ringhiere siano «ben visibili all'esterno», siano «disposte simmetricamente», siano «omogenee per dimensioni, forma geometrica e materiale».

Al pari, si dovrebbe accertare se le ringhiere assolvano in misura preponderante alla funzione di **rendere esteticamente gradevole l'edificio** (tal principi, sono stati posti dalla Cassazione con la recente sentenza 10848/2020, seppur riferendosi alla valutazione ex post a cui deve prestarsi l'accertamento di fatto del giudice di merito, in grado di rilevarsi, in quanto tale, incensurabile in sede di legittimità).

## **9. Bonus fiscali**

Quanto ai benefici fiscali, infine, va precisato che è ormai consolidato il principio per cui chi non adempie all'obbligo contributivo, **rispetto la spesa condominiale**, non si può avvalere delle detrazioni o dei vantaggi che ne conseguono, né potrebbe chiedere il risarcimento del danno subito all'amministratore e, per esso, al condominio (tra le ultimissime, Cassazione, 10845/2020).

## **10. Le spese straordinarie e la loro valutazione**

La giurisprudenza, in punto, ha riferito che *«agli effetti dell'articolo 1136, quarto comma, Codice civile (approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della “notevole entità” delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito (al quale chi deduce l'illegittimità della delibera deve fornire tutti gli elementi utili per sostenere il suo assunto); il giudice, d'altro canto, può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini»* (tra le tante, Corte di Cassazione 26 novembre 2014 numero 25145).

## **11. L'incidenza su convocazione assemblea e quorum deliberativi**

Il riflesso, al di là dell'oggetto (che, in quanto tale, si distingue dalla classificazione degli interventi invece contenuta nel testo unico edilizio, di cui all'articolo 3 che definisce gli stessi in termini di *«manutenzione ordinaria»*, *«manutenzione straordinaria»*, *«restauro e di risanamento conservativo»*, *«ristrutturazione edilizia»* e via discorrendo), incide sul procedimento di convocazione dell'assemblea e sugli stessi quorum costitutivi e deliberativi di cui all'articolo 1136 codice civile.

L'attenzione a questi aspetti potrebbe rilevarsi importante per l'approvazione dei lavori di cui al superbonus 110% per le spese da sostenere dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, o meglio per salvaguardare la validità delle delibere che saranno intraprese sul merito.

## **12. La nomina del tecnico**

Prima di procedere all'appalto dei lavori, l'assemblea dei condòmini dovrà procedere alla nomina di un tecnico a cui demandare l'analisi di fattibilità delle opere, a seconda anche del presupposto se essa rientri o meno tra gli interventi "trainanti" di cui Dl Rilancio (entrato in vigore, per l'appunto, il 1° luglio scorso).

Per il tecnico non sono state esplicitamente prefissate le soglie dei quorum.

Si assumono a confronto due tesi.

La prima è quella che riconoscerebbe la possibilità di nomina da parte dell'assemblea di un tecnico progettista con la maggioranza ridotta del comma 3 dell'articolo 1136 Codice civile.

La seconda è quella che invece ne graduerebbe l'importanza alle tipologie degli interventi che devono realizzarsi, per cui ne aggancia il rilievo, dal punto di vista assembleare, al raggiungimento delle maggioranze di cui al comma 5 e 2 dell'articolo 1136 Codice civile.

## **13. Esempi pratici e relativo quorum necessario**

Per il progetto di un intervento di manutenzione ordinaria o al più straordinaria, come la tinteggiatura della parete esterna dell'edificio (facciata) si potrebbe concludere che la maggioranza assembleare per l'approvazione della nomina del tecnico progettista o direttore dei lavori, ovvero quella successiva relativa all'appalto delle opere computate sia riconducibile a quella ridotta di cui all'articolo 1126, comma e, Codice civile.

Viceversa, per le opere relative al rifacimento del cornicione condominiale e al trattamento dei ferri ossidati, in quanto spesa di notevole entità - o definibile, in quanto tale, secondo la giurisprudenza di legittimità - la soglia di maggioranza a cui far capo tanto nella nomina del tecnico progettista e/o del direttore dei lavori, quanto nell'appalto delle stesse opere di che trattasi, sarebbe riconducibile al novero della maggioranza di almeno 500 millesimi o su di lì.

L'incertezza sul merito ci rimanda, dunque, alla questione di partenza che abbiamo affrontato sopra: come configurare giuridicamente le opere del Dl rilancio.

#### **14 Innovazioni agevolata e dal superbonus**

Gli interventi “trainanti” a cui si rifà la normativa previgente presente nel testo del Dl Rilancio sembrerebbero riconducibili, quanto all'interesse condominiale, secondo la finalità ultima che esse assolvono, all'efficientamento energetico e alle misure antisismiche (che vengono però trattate diversamente, se non separatamente a fronte dei cosiddetti interventi trainati).

Si tratterebbe, almeno facendo ricorso ad aspetti nominativi, degli interventi enunciati, in primis, dall'articolo 1120 Codice civile, per come novellato dalla legge 220/2012.

In tal senso si discorrerebbe di “innovazioni agevolate”.

#### **15. Concetto di innovazione e differenze rispetto interventi individuali**

Le innovazioni, specie quelle di cui al 1° comma dell'art. 1120 Codice civile eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione o del godimento, importano pur sempre modificazione nella sostanza o nella forma della cosa comune (cfr. Cass. 6.6.1989, n. 2746; Cass. 13.10.1978, n. 4592).

Le innovazioni, pertanto, costituendo una *species* di modificazione funzionalmente caratterizzata, siccome diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della res in comunione (recte in condominio).

Le innovazioni, in quanto tali, soggiacciono sia ai limiti di cui al 2° comma dell'articolo 1120 codice civile che a quelli di cui all'art. 1102 codice civile (le innovazioni idonee a pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato ovvero ad alterarne il decoro architettonico, alterano la destinazione - comprensiva pur della dimensione estetica - dell'edificio comune; le innovazioni idonee a renderne talune parti inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, impediscono agli altri condomini di farne parimenti uso).

Per altro verso le innovazioni di cui al 10 comma dell'art. 1120 codice civile. ben sono consentite al singolo condominio a sue esclusive spese, sicché, allorquando non si faccia questione di spese da ripartite tra la collettività dei condomini, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 cod. civ. che contempla anche le innovazioni (cfr. Cassazione civile 5.4.1977, n. 1300, secondo cui la norma dell'alt 1120 codice civile, nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale; ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'articolo 1102 codice civile - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune; cfr. da ultimo in tal senso Cassazione civile (ordinanza) 5.12.2018, n. 31462).

## **16. I quorum assembleare per approvare le delibere**

Ritornando alle innovazioni di cui al secondo comma dell'articolo 1120 Codice civile, la norma prevede che i condòmini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi

collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

## **17. Il procedimento su segnalazione**

Anche il procedimento assembleare è stato rivisitato nella fattispecie, da parte del legislatore della riforma, quanto alla relativa sollecitazione.

In effetti, la stessa norma riconosce al singolo condòmino – quindi si tratterebbe di una ipotesi residuale rispetto quella più generale prevista dall'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Codice civile – il diritto di provocare la convocazione dell'assemblea per discutere e deliberare sul merito di tali interventi, laddove riesca a giustificarne il rilievo tecnico.

## **18. La maggioranza ridotta**

Tuttavia, al di là del processo di convocazione assembleare, in merito agli interventi di efficientamento energetico la norma in considerazione potrebbe non essere pertinente per considerare legittima l'assunzione di una delibera assembleare al riguardo.

Residua, infatti, un'ulteriore ipotesi da considerare. Questa volta normata dal legislatore speciale, qualche tempo addietro.

In tal caso, pare opportuno richiamare l'articolo 26, comma 2, della legge 10 del 1991, rubricato «*Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*».

Tale disposizione - per come novellata dall'articolo 27, comma 22, legge 99 del 2009, poi dall'articolo 28, comma 1, legge 220 del 2012 - prevede che: «*Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le*

*pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».*

In effetti, tale norma, se comparata alla previsione del Dl Rilancio sugli interventi relativi al risparmio energetico “qualificato” sembra essere più appropriata a rispetto quella generale riportata dal Codice civile (1120).

La differenza consisterebbe nel fatto che la normativa speciale vincola l'accesso al benefico procedimentale al caso in cui il risultato energetico dell'intervento edile risulti obiettivamente tracciabile e/o apprezzabile documentalmente.

A ben vedere tale impostazione sembrerebbe perfettamente coerente con quella segnata dal testo normativo del Dl Rilancio (articolo 119, comma 13) – seppure nel suo testo ancora embrionale – già laddove prevede che lo sconto in fattura da parte del fornitore o la cessione del credito fiscale legato alle detrazioni sia condizionato dalla presenza della “doppia” asseverazione del tecnico (intervento conforme alla regola dell'arte e regolare avanzamento nella scala della categoria energetica).

La diagnosi energetica avrà poi inevitabili riflessi anche nelle attestazioni delle prestazioni energetiche di cui agli immobili ubicati nell'edificio condominiale.

Il che a conferma, che le opere di cui al Dl rilancio (ma non solo, si pensi al bonus facciate) sono talmente importanti e invasive da confondere quella labile distinzione teorica insita nel condominio tra “parti comuni” e “parti private”. Anche di ciò, inevitabilmente, si dovrà tenere in considerazione in sede assembleare, non fosse altro che per comprendere la corretta legittimazione decisionale a fronte di ciascuno degli eterogenei aspetti che la normativa fiscale ed edilizia in disamina sta mettendo in discussione.

## **19. Il superbonus inteso come finanziamento**

Il superbonus potrebbe essere anche inteso come una sorta di “finanziamento” da elargire al condominio, piuttosto che una mera opera edile configurabile come “innovazione”.

Si tratterebbe di un'alchimia “giuridica” che in sé però avrebbe anche senso.

Per questo si è anche fatto spazio in dottrina e tra le stesse associazioni di categoria l'idea che per la determinazione delle soglie di maggioranza a tale scopo occorrenti in sede assemblea si possa fare riferimento alla maggioranza dettata dall'articolo 1108 codice civile.

L'articolo in questione, in particolare, riferisce che: *“Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa [...]”*.

In questo caso, la norma sarebbe applicabile al condominio in virtù del richiamo che della disciplina alla comunione si fa nella disposizione di chiusura del cosiddetto codice del condominio, contenuta nell'articolo 1139, laddove precisa che: per quanto non disciplinato da esso si rimanda alle disposizioni, invece, previste nella “comunione”.

## 20. Conclusione

Dalla carrellata delle disposizioni in commento emerge un quadro plurimo di difficile definizione pratica e, se vogliamo, anche giuridica.

Il ricorso al superbonus in condominio, per come sarà compendiato in sede attuativa da parte dell’Agenzia delle Entrate, rivelerà – almeno, di ciò speriamo – l’esatto approccio che dello strumento si deve fare rispetto le stesse logiche che impermeano i lavori assembleari.

Differenziare l’approccio al superbonus a seconda se esso consti della realizzazione delle opere a cui è preordinato (sarebbe a dire, manutenzione, innovazione), ovvero delle modalità attraverso cui esso si concretizza, rispetto le stesse finanze dei condòmini (ossia, finanziamento), ha rilevanza nella configurazione delle stesse maggioranze assembleari occorrenti per poter discutere e deliberare su di esso.

Si tratta certamente di una disputa formale, ma con effetti pratici non indifferenti.

Si pensi, al contenzioso che si potrebbe celare in tema di impugnazione delle delibere assembleari.

In questa guida, per quanto possibile, si è inteso incentrare il *focus* guardando il condominio nella sua posizione di “consumatore”, vale a dire come il contraente debole rispetto questa fitta e complessa “macchina” economica-fiscale che si sta, via via, definendo: Ma non solo. Si è andati anche oltre. Esaminando, sul piano interno, l’articolato processo decisionale, per consentire al condominio, quale soggetto destinatario del superbonus, di potervi accedere legittimamente, attraverso il ricorso all’assemblea dei condòmini, per quanto dovuto.

Sono stati offerti, dunque, degli spunti su tutti gli aspetti che fanno da corollario alle principali problematiche che devono affrontare gli addetti ai lavori, sperando di essere stati utili alla “causa”: