

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

INDICE DEL 15.11.2021

IL FONDO /

Benefici fiscali: il punto

di [Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto](#)

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Il Consiglio di Condominio: deleghe decisionali ?

di [Avv. Alvise Cecchinato](#)

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Il Presidente dell'Assemblea: ruolo formale ?

di [Avv. Monica Marcon](#)

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA

Sulla polizza assicurativa di tutela legale (Cass. civ., sez. II, 20/08/2021, n. 23254)

Sul riporto di esercizio precedente nel rendiconto (Cass. civ., sez. VI, 12 ottobre 2021, n. 27849)

Su ripartizione delle spese e principio di proporzionalità (Cass. civ., sez. II, 8 settembre 2021, n. 24166)

di [Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino](#)

AGGIORNAMENTI FISCALI

Il rebus dei lavori ultimati dopo il termine dell'agevolazione e le novità del DL 157

di [Dott. Cristina Cavina](#)

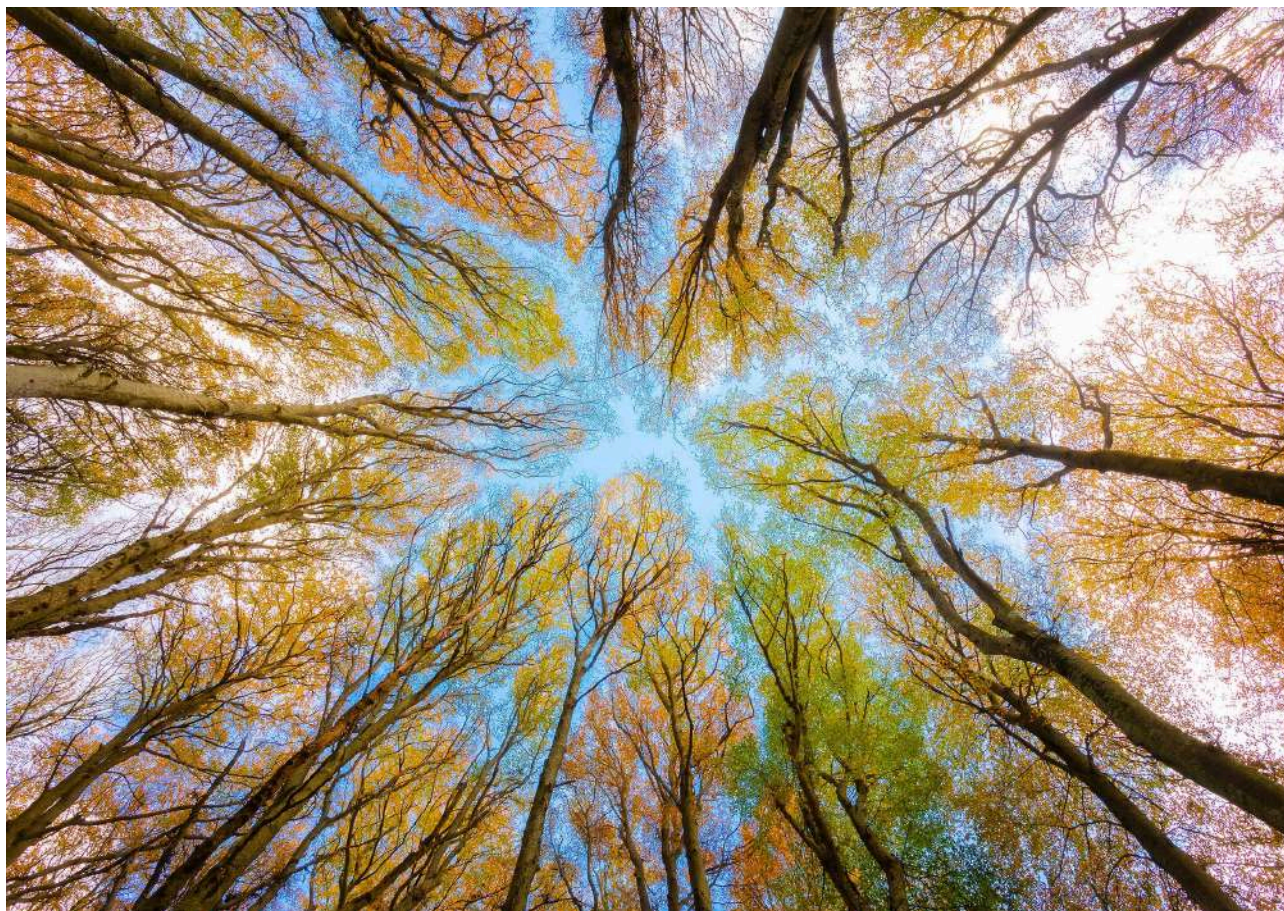


GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile [Avv. Maurizio Voi](#)



Il fondo

Benefici fiscali: il punto

di [Avv. Paolo Alvigini](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Sono questi i mesi in cui ci si dibatte tra continue modifiche alle normative relative alle agevolazioni fiscali varate dallo Stato e tra le quotidiane interpretazioni emanate dall'Agenzia delle Entrate, con l'angoscia di non fare a tempo a fruire dei bonus, di non trovare l'Impresa od il Tecnico disponibili, con la costante minaccia di incombenti e gravissime responsabilità e sanzioni.

Chi ha partecipato a questa infernale saga ne ha potute vedere di tutti i colori, a partire dal proliferare di entità che sorgono come funghi, pronte a garantire tutto ed anche di più, a volte costituite da soggetti improvvisati, incipienti e provenienti dai lidi più lontani.

Preventivi redatti alla "va là che va bene"; polizze assicurative che, quando ci sono, servono

a poco; general contractor che rappresentano solo se stessi; condomini che ritengono non solo di non dover spendere un soldino ma anche di guadagnarci; condomini che non ne vogliono proprio sapere; amministratori di condominio audaci ed amministratori di condominio che si rifiutano, anche solo, di discuterne.

Come sempre, anche in questa occasione il giusto sta nel mezzo, ossia nell'affrontare la tematica con il corretto approccio, perché l'occasione offerta è ghiotta e perderla sarebbe certamente un errore.

I provvedimenti legislativi hanno via via indicato qual è il giusto modo di procedere al fine di ottenere legittimamente il risultato; non v'è che da seguirlo, badando a non farsi coinvolgere in facili quanto pericolose deviazioni.

Particolare attenzione andrà riservata all'aspetto assicurativo di tutti i soggetti a vario titolo coinvolti, eventualmente anche mediante la stipula di polizze studiate proprio con riguardo ai rischi che sono peculiari alle procedure che conducono ai bonus.

Rilevante è anche la scelta dei professionisti che vengono chiamati ad operare, la cui prima caratteristica non può che essere quella della loro indipendenza dall'appaltatore e/o general contractor, dovendo essi rispondere del loro operato al committente, ossia al Condominio.

La figura dell'amministratore condominiale rimane comunque centrale sin dal primo momento: dovrà ben conoscere la normativa di riferimento, eventualmente facendosi coadiuvare da esperti nei vari settori (avendo però cura di acquisire le opportune delibere assembleari); si farà carico di illustrarla ai condomini e di sottoporre alla decisione dell'assemblea proposte ben valutate e serie; seguirà sino al compimento delle opere il cantiere per concludere la sua attività con l'ottenimento delle asseverazioni.

Di non semplice evasione appare essere la tenuta delle contabilità.

Il suo compenso sarà proporzionato alla quantità ed alla qualità delle incombenze che gli vengono demandate, ma attenzione a quanto previsto dal D.L. 189/2016 – legge 229/2016 all'art. 34, comma V che fissa la misura massima nel 2% dell'importo dei lavori per le attività professionali di competenza degli amministratori di condominio, sia pure con riferimento alle opere di ricostruzione susseguenti ad un sisma.

Detta normativa pone altresì il divieto per gli amministratori condominiali di assumere la veste di progettista, di direttore dei lavori, di coordinatore per la sicurezza e di collaudatore. Prevede che l'amministratore condominiale non debba avere intrattenuto rapporti di collaborazione con le imprese deputate all'esecuzione dei lavori.

Come detto si tratta di una normativa dettata per governare un ambito specifico, ma potrebbe essere presa in considerazione, in via analogica, da taluno, anche per i casi delle agevolazioni fiscali.

Conclusivamente: è bene procedere ma bisogna procedere bene.

Annotiamo ora alcune, prime pronunce giurisprudenziali in argomento benefici fiscali, che possono aiutare a rendersi ragione di cosa ci si può aspettare ove mai si dovesse ricorrere alla giustizia.

Sono, come detto, “primizie” e quindi, suscettibili di essere successivamente smentite, ma comunque utili.

Il Tribunale di Milano (30 settembre 2021) ha ritenuto sussistere alterazione del decoro architettonico del fabbricato nel caso in cui il rivestimento della facciata, originariamente in klinker, sia stato sostituito da uno in gres porcellanato, in occasione della posa del cappotto termico

Quanto agli interventi da attuarsi nelle proprietà private, va ricordato il monito della Suprema Corte di Cassazione (14300/2020; 13116/1997) per il quale l’assemblea non può imporre l’esecuzione di opere su di esse.

Il Tribunale di Roma (16 dicembre 2020 n. 17997) ha posto l’accento sulla eventualità che il cappotto termico possa ridurre in maniera significativa la fruibilità dei beni in proprietà privata, nel caso vietandone la collocazione.

Il Tribunale di Milano (7 dicembre 2020 n. 7931) ha ricordato la necessità della costituzione del fondo speciale di cui all’art. 1135 c.c. n. 4 per quelle spese che non ricadono nell’ambito del beneficio fiscale.

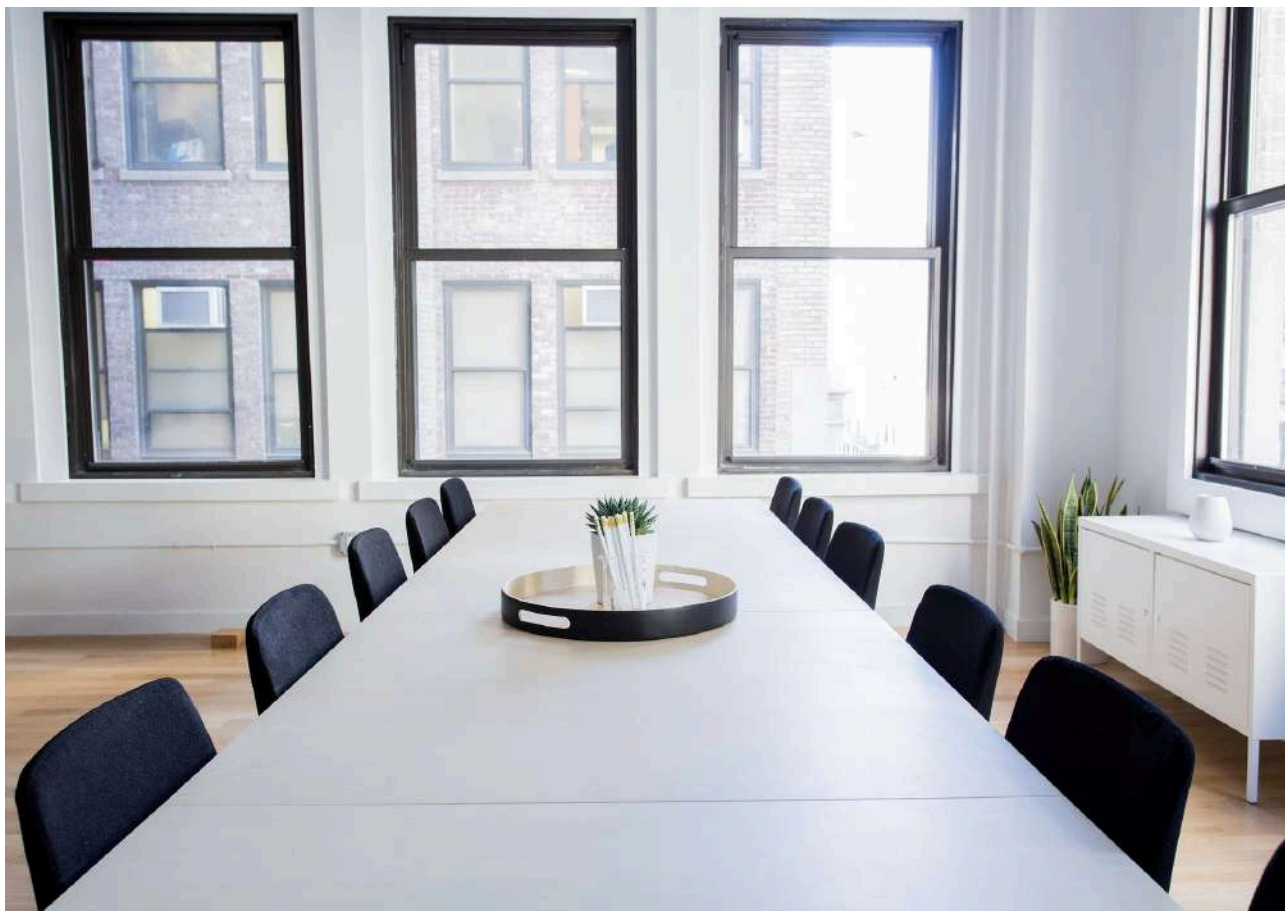
Ancora il Tribunale di Milano (13 agosto 2021), adito da alcuni condomini che lamentavano l’abnormità del costo dei lavori deliberati (superbonus), ha rigettato le loro domande sulla scorta della considerazione che si erano tenute quattro assemblee nell’arco di un anno nel corso delle quali erano stati discussi tutti gli argomenti utili ed era stata esibita la documentazione necessaria.

Non affronto, invece la disamina della copiosa produzione dell’Agenzia delle Entrate che, tuttavia, merita altrettanta attenzione.

Conclusivamente, può affermarsi che il “cantiere” delle agevolazioni fiscali edilizie è in continuo divenire e che, paradossalmente, le certezze in argomento si avranno solo ad opere concluse.

Il bilancio sarà comunque positivo se, come si sta già constatando, le nostre città, i nostri quartieri, le vie e le piazze miglioreranno il loro aspetto e si otterrà un effettivo risparmio energetico.

Siamo tutti chiamati a collaborare perché questo avvenga.



Lente d'ingrandimento /1

Il consiglio di condomino: deleghe decisionali ?

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità
- se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

In questi tempi da un lato di pandemia (con la difficoltà di convocare assemblee) e dall'altro di bonus (con la necessità di convocare assemblee), è stato molto "riscoperto" il consiglio di condominio: spesso attribuendogli deleghe anche molto ampie, di portata in sostanza decisionale (come, per esemplificare, non solo l'esame dei capitoli e dei

preventivi, ma anche la scelta di lavorazioni, e addirittura dell'impresa).

E' bene essere consapevoli di quello che la giurisprudenza di legittimità afferma in casi del genere.

Cosa prevede il Codice Civile

Prima della riforma del 2012 il Codice Civile non menzionava il consiglio di condomino, pur essendo esso già diffuso nella prassi, per previsione del regolamento, o deliberazione dell'assemblea.

Il nuovo [art. 1130 bis c.c.](#), avente per oggetto propriamente il rendiconto, stabilisce che *L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, e che Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.*

Secondo alcuni commentatori sarebbe stato istituito un nuovo organo condominiale ma privo di poteri.

Effettivamente la norma per molti aspetti lascia dubbi, ma non sulle funzioni.

Vi è incertezza a partire dalle stesse modalità di nomina.

Quanto alla maggioranza, i più ritengono che sia la stessa, qualificata, richiesta per la nomina dell'amministratore (e quindi che occorran sempre i 500/1000); un tanto per analogia, ma in realtà non è stabilito, per cui si potrebbe sostenere che sia, invece, quella ordinaria, richiesta per la generalità delle delibere (e quindi che bastino, beninteso in seconda convocazione, i 333/1000).

Quanto alla votazione, è esperienza comune che i candidati in genere scarseggiano, per cui a malapena si crea una sorta di lista, e viene votata in blocco per acclamazione (come per il presidente della singola assemblea); tuttavia, in casi ... più complicati, di rivalità o veti o comunque in ipotesi di più aspiranti rispetto ai posti, non è scontato dire se è più corretto che l'assemblea si esprima col voto su un singolo candidato alla volta (come sembra invero preferibile) o su tutti i candidati assieme (ponendosi allora il problema se ammettere da ciascun votante una sola indicazione, o più indicazioni quanti i componenti complessivi da eleggere).

E anche su altro non mancano incertezze: i più ritengono che i membri del Consiglio debbano essere partecipanti al condominio (escludendo quindi che si possano nominare familiari o professionisti), debbano operare in modo gratuito (escludendo quindi che si possano riconoscere compensi o rimborsi), che l'accenno agli edifici di almeno dodici unità immobiliari valga solo per il numero minimo di tre componenti (nel senso che negli edifici

con meno unità la nomina dell'organismo può comunque avvenire e il numero dei componenti può essere qualsiasi), che debbano essere in numero dispari etc etc, ma anche al riguardo nulla è stabilito.

La norma invero non lascia dubbi soltanto su di un aspetto, ossia appunto quanto alle funzioni: essendo espressamente stabilito che siano *consultive e di controllo*, possono essere tali, e non altre.

Cosa afferma la Corte di Cassazione

Già in passato la Corte Cassazione aveva affermato che *L'assemblea condominiale può legittimamente deliberare di nominare una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese, al fine di valutare quale di essi sia meglio rispondente alle esigenze del condominio. Ciononostante, la scelta e il riparto operati dalla commissione diventano vincolanti per tutti i condomini (dissenzienti inclusi), solo se riportati in assemblea e approvati con le maggioranze prescritte, non essendo delegabili ai singoli condomini (anche riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea* (Cass. 5130/07).

In vigenza dell'art. 1130 bis c.c. la Corte di Cassazione ha confermato tale impostazione con riguardo al Consiglio disciplinato dunque dalla nuova norma, pronunciandosi su fattispecie in cui vi era stata appunto una prima delibera assembleare che aveva delegato ai consiglieri il compito di verificare i preventivi e di individuare l'impresa (ed un tanto era poi avvenuto), ma non risultava agli atti una successiva delibera assembleare che avesse approvato tale operato.

Richiamandosi espressamente a quel precedente, e ribadendo il principio che *il consiglio di condominio ha unicamente funzioni consultive e di controllo, essendo l'organo votato a garantire una più efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini nei grandi complessi immobiliari dotati di molteplici strutture comuni, in casi come quelli di cui sopra è stato ritenuto non opponibile al condominio il contratto d'appalto (Cass. 33057/18; nel caso di specie agiva l'impresa, per il pagamento dei lavori eseguiti) e non vincolante per i condomini l'operato del consiglio (Cass. 7484/19; nel caso di specie agiva un condomino, in impugnazione della delibera del consiglio¹).*

1 è interessante notare che gli Ermellini hanno ritenuto ammissibile l'impugnazione ex art. 1137 c.c. di una delibera non dell'assemblea, bensì del consiglio, ravvisando *l'interesse del condomino ... ad agire in giudizio per accertare se siffatto valore organizzativo della deliberazione ... meritasse di essere conservato o andasse, piuttosto, eliminato con la sanzione giudiziale invalidante. Il ... aveva perciò un interesse sostanziale ad impugnare la delibera in questione, giacché titolare di una posizione qualificata diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera del consiglio di condominio generava quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata (le opere di manutenzione straordinaria). A questo interesse sostanziale è certamente abbinato l'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. per l'impugnazione della delibera, avendo l'attore prospettato una lesione individuale di*

Questa, precisamente, la motivazione degli Ermellini:

- *l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. - può certamente deliberare la nomina di una commissione di condomini (cui ora equivale il "consiglio di condominio") con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori,*
- *ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni (quale, nella specie, l'attribuzione dell'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4), non sono delegabili ad un gruppo di condomini (Cass. Sez. 2, 6 marzo 2007, n. 5130; Cass. Sez. 2, 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865).*

Logica conseguenza di questi assunti è quindi che *Il consiglio di condominio, pure nella vigenza dell'art. 1130-bis c.c., non può, dunque, esautorare l'assemblea dalle sue competenze inderogabili, giacchè la maggioranza espressa dal più ristretto collegio è comunque cosa diversa dalla maggioranza effettiva dei partecipanti, su cui poggiano gli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c. ai fini della costituzione dell'assemblea, nonchè della validità e delle impugnazioni delle sue deliberazioni. La determinazione dell'oggetto delle opere di manutenzione straordinaria (e cioè degli elementi costruttivi fondamentali delle stesse nella loro consistenza qualitativa e quantitativa), la scelta dell'impresa esecutrice dei lavori, la ripartizione delle relative spese ai fini della riscossione dei contributi dei condomini, rientrano, pertanto, nel contenuto essenziale della deliberazione assembleare imposta dall'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4 (Cass. Sez. 2, 26 gennaio 1982, n. 517; Cass. Sez. 2, 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. Sez. 6-2, 16 novembre 2017, n. 27235; Cass. Sez. 6-2, 17 agosto 2017, n. 20136; Cass. Sez. 2, 20 aprile 2001, n. 5889).*

In una ancor più recente pronuncia (Cass. 14300/20) sembrerebbero ammesse le deleghe decisionali.

Premette che *L'assemblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare (e qui è ravvisabile una apertura, di principio).*

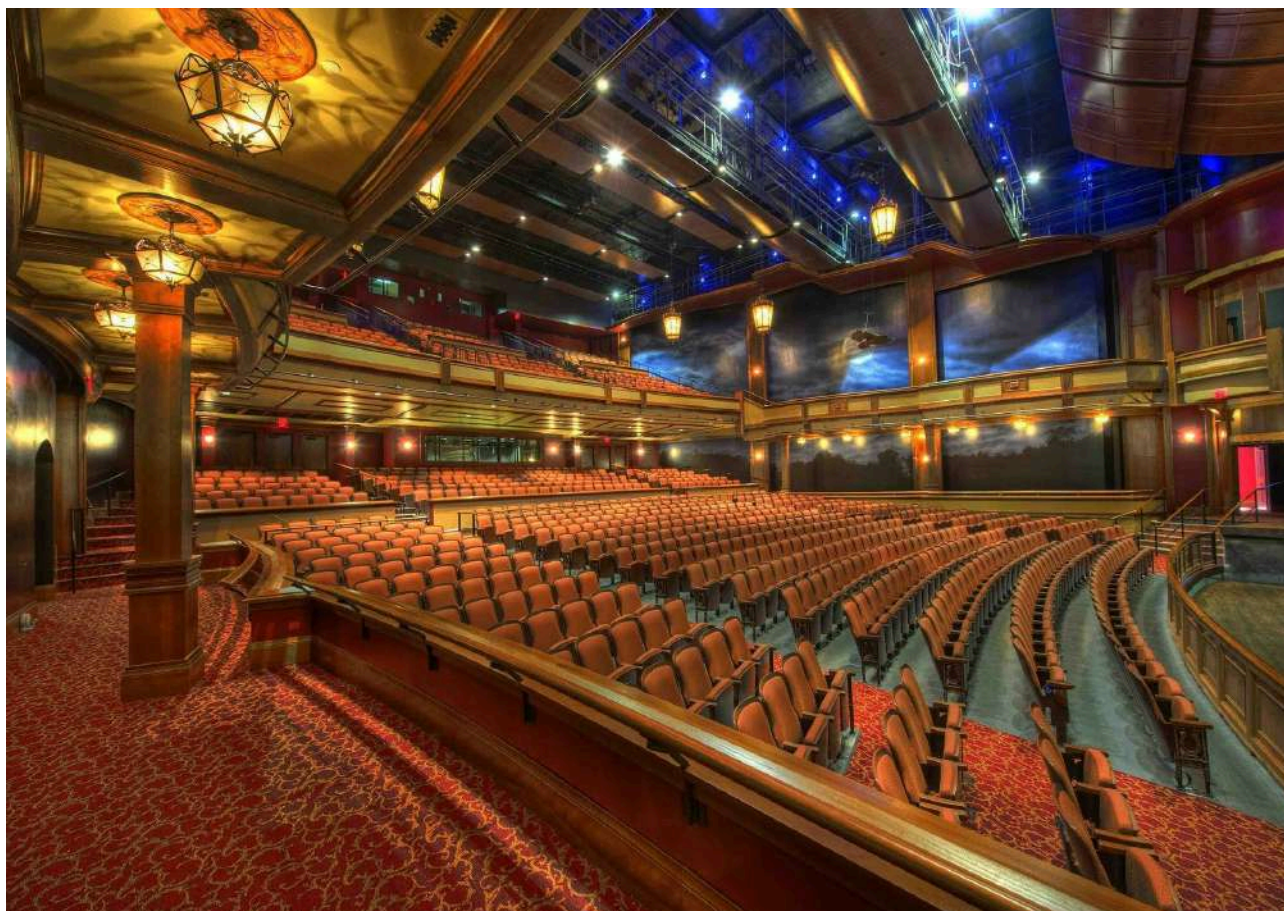
Però, in fondo, conclude sempre che *Tuttavia, le determinazioni di tale commissione, per essere vincolanti anche per i dissenzienti, ex art. 1137, comma 1, c.c. , devono essere*

rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata e così rivelato l'utilità concreta che poteva ricevere dall'accoglimento della domanda.

approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea medesima, non essendo le funzioni di quest'ultima suscettibili di delega (e qui è rimasta la chiusura, in concreto).

Nel caso deciso da questa pronuncia, l'assemblea aveva prima demandato ad una commissione ristretta di condomini la scelta e la nomina del tecnico cui affidare l'incarico di accertare quali fossero le opere di manutenzione straordinaria necessarie per la buona conservazione dei fabbricati e di redigere il computo metrico dei lavori nonché il capitolato d'appalto, ed aveva poi approvato le indicazioni così emerse con una propria successiva delibera di recepimento.

Quindi, alla fine, tutto bene; ma cosa sarebbe successo se per un qualsiasi motivo non fosse poi intervenuta quella delibera dell'assemblea di approvazione dell'operato del consiglio ?



[Lente d'ingrandimento /2](#)

Il Presidente dell'Assemblea: ruolo formale ?

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità
- se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Chi non ricorda la famosa scena del rag. Fantozzi che entra nella terrificante riunione di condominio?

“Abbiamo fatto lei presidente questa volta!”

La finzione cinematografica ritrae una situazione nient'affatto distante dal vero: l'esperienza comune ci insegna che nelle assemblee di condominio il presidente viene

nominato senza troppe formalità, designando i soggetti più disponibili o quelli meno recalcitranti.

Costoro, poi, una volta nominati, spesso nemmeno si preoccupano di quello che – almeno teoricamente – spetterebbe loro fare.

Del resto, è lo stesso Legislatore ad aver “bistrattato” questa figura.

Nella formulazione anteriore alla riforma, l'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione del Codice civile, accennava alla figura del presidente di assemblea, senza tuttavia prevederne la nomina o definirne il ruolo: la norma citata disponeva soltanto che fosse il presidente dell'assemblea a stabilire, per sorteggio, quale dei comproprietari della stessa unità immobiliare avesse diritto a partecipare all'assemblea in mancanza di designazione da parte degli interessati. Quest'unico accenno scompariva a seguito della riforma dell'istituto del condominio.

Sebbene la figura del presidente dell'assemblea fosse sostanzialmente negletta dal diritto positivo, nella prassi, si è continuato a provvedere alla sua nomina sia prima che dopo la riforma.

La giurisprudenza di legittimità, pur in assenza di specifici riferimenti normativi, si è ripetutamente preoccupata di definire il ruolo del presidente dell'assemblea: “Il presidente dell'assemblea condominiale - tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli.” (Cassazione Civile, Sez. II, n. 24132, 29 ottobre - 13 novembre 2009).

Anche recentemente, pur cancellato quell'unico accenno dell'art. 67 Disp. Att. C.c., la Cassazione ha continuato ad occuparsi del presidente dell'assemblea, dando quasi per scontata la necessità della sua presenza: “E' la natura di organo collegiale dell'assemblea condominiale che lascia presumere che essa agisca sotto la direzione del presidente, il quale ne accerta la regolare costituzione, apre e regola la discussione sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno, indice la votazione e ne dichiara il risultato, conferendo all'assemblea concretezza di espressione comunicativa (arg. da Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132).” (Cass. ordinanza n. 27163, 16/11/2017).

Il periodo emergenziale pandemico, con la sua bulimica e scomposta produzione normativa, è riuscito a riportare in vita anche la figura del presidente dell'assemblea. Infatti, la legge 126 del 13 ottobre 2020, che ha introdotto la possibilità di consentire la

partecipazione alle assemblee in videoconferenza, ha portato con sé, tra altre particolarità, la riapparizione del riferimento al presidente dell'assemblea: l'attuale l'articolo 66 delle Disposizioni di Attuazione al Codice civile, prevede, all'ultimo comma, che in tale caso il verbale assembleare sia redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente.

Come si elegge e chi può essere nominato presidente dell'assemblea?

Se il condominio è disciplinato da un regolamento, occorrerà anzitutto fare riferimento ad esso.

Diversamente occorre procedere secondo logica: se il presidente viene eletto in seno all'assemblea, costui non potrà che essere nominato tra coloro che sono presenti di persona all'inizio della medesima, in ossequio al principio di democratica autogestione della riunione.

Chiunque può ricoprire la carica di presidente, sia esso un condomino che un terzo munito di delega o anche un terzo presente perché portatore di un interesse che legittima la sua partecipazione al consesso assembleare. Sulla questione si è pronunciato di recente il Tribunale di Cosenza con la sentenza 1157 del 2 luglio 2020: tra i motivi di impugnazione di una delibera vi era la presunta irregolarità della costituzione dell'assemblea, presieduta da un soggetto estraneo al condominio. Richiamandosi ad un precedente del Tribunale di Milano (sentenza del 18/12/1961) il giudice calabrese ha osservato che se il regolamento condominiale non lo vieta, è possibile nominare presidente anche un terzo intervenuto come delegato di un condòmino ed ha, inoltre, chiarito che la mancata o irregolare nomina del presidente non comportano l'invalidità delle delibere che sono state regolarmente assunte con le maggioranze prescritte dalla legge (peraltro, in questo senso, già Cass. n.5709/1987 e n.4651/1980).

Pare pacifico che il ruolo di presidente dell'assemblea non possa, invece, essere rivestito dall'amministratore del condominio, anche per il fatto che costui non è un soggetto che obbligatoriamente deve prender parte all'assemblea.

Per quanto concerne le modalità della nomina, sembra essere sufficiente il voto della maggioranza semplice degli intervenuti, a prescindere dal computo dei millesimi rappresentati. La nomina del presidente non avrebbe il contenuto idoneo a rientrare nel novero dei provvedimenti contemplati dall'art. 1136 C.c. (e questo anche per analogia all'art. 2371 c.c., in tema di presidenza dell'assemblea nella società per azioni, dove si parla di mera "designazione").

È obbligatoria la nomina?

Nessuna norma, eccetto forse il riformato articolo 66 delle Disposizioni di Attuazione al Codice civile, dettato per le assemblee in videoconferenza, prevede espressamente la necessità di nomina di Presidente dell'assemblea di condominio.

Se, dunque, non si procedesse alla sua designazione, la circostanza non esplicherebbe alcun riflesso sulla validità delle delibere eventualmente adottate: "La nomina del presidente e del segretario dell'assemblea di condominio non è prescritta da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente, per la validità delle deliberazioni, la maggioranza richiesta dalla legge. Pertanto, la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano invalidità delle delibere assembleari. (Cass. Sez. II, 27/6/1987, n. 5709).

“In materia condominiale nessuna norma prevede espressamente la necessità di nomina del Presidente e del Segretario dell'assemblea che dunque potrebbero ragionevolmente non essere nominati senza che tale circostanza possa in alcun modo esplicitare riflessi sulla validità della delibera”. (Tribunale Massa, 09/03/2017, n.207).

La prevalente giurisprudenza, di legittimità e merito, è uniformemente allineata nel senso di negare la necessità di questa figura.

Probabilmente la nuova formulazione dell'articolo 66 Disp. Att. C.c., con il suo espresso richiamo alla figura del presidente, susciterà l'interrogativo: è possibile che proprio nelle assemblee in videoconferenza, così volute per agevolare e semplificare la partecipazione di chiunque sfruttando i mezzi tecnologici, si richiedano più requisiti formali di quanti non ne siano richiesti nelle ordinarie assemblee “in presenza”?

Si tratta di un formalismo volutamente più severo, perché manca il controllo diretto dei partecipanti rispetto alla verbalizzazione e allo svolgimento dell'assemblea, o si tratta di una banale svista del legislatore?

Sul punto – a quanto consta – difettano ancora pronunciamenti.

I compiti del presidente

Quali sono le funzioni, i poteri e i doveri del presidente dell'assemblea?

Anche la risposta a questo quesito va primariamente ricercata nel regolamento di condominio, ove esistente.

Diversamente, attingendo alle pronunce giurisprudenziali, possiamo individuare come segue i compiti che spettano al presidente dell'assemblea.

1) Verifica della regolare costituzione dell'assemblea: il presidente dovrà accertare che tutti condomini siano stati convocati regolarmente.

Questo incombente presuppone che il presidente possa avere a disposizione un elenco completo dei condòmini, con i loro indirizzi e che possa constatare che la convocazione è avvenuta nei tempi, nelle forme e nei luoghi corretti.

Un compito decisamente gravoso, anche alla luce della recente giurisprudenza che ha escluso la responsabilità risarcitoria in capo all'amministratore che aveva errato le convocazioni, addossandola al presidente dell'assemblea che aveva ommesso le predette verifiche.

Il Tribunale di Modena, con la sentenza n. 732/2021 pubblicata il 5 maggio 2021, ha affrontato il caso di un condominio che aveva convenuto in giudizio l'ex amministratore chiedendo l'accertamento della di lui responsabilità professionale per l'irregolare convocazione di un'assemblea, le cui delibere erano state impugnate da due condòmini con esito vittorioso. Il condominio soccombente, a quel punto, aveva chiesto la condanna dell'ex amministratore al risarcimento dei danni subiti all'esito del giudizio di impugnazione delle delibere.

Ebbene, il Tribunale ha respinto la domanda del condominio osservando che: "... sebbene, sia compito dell'amministratore provvedere alla convocazione dell'assemblea, va esclusa la sua responsabilità per l'irregolare convocazione. È compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto nella verbalizzazione".

Allo stesso modo il Tribunale di Pisa, con la sentenza n. 1044 del 3/8/2021 : "L'art. 1136 C.c. prescrive che l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condòmini sono stati invitati alla riunione: dunque è compito dell'assemblea - rectius, del suo presidente- controllare la regolarità degli avvisi di convocazione, dandone conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare all'assemblea (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro); l'inosservanza di tale adempimento comporta l'annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge."

Le pronunce di merito non sono isolate ed anzi, richiamano un precedente della Suprema Corte: "E' perciò compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i

documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della Delib., in quanto non presa in conformità alla legge (arg. Da Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263)." (Cassazione civile sez. II, 18/11/2019, n.29878).

2) Verifica della legittimazione di ciascuno a prendere parte ai lavori dell'assemblea (anche per delega); come prescrive il novellato comma 6 dell'art. 1136 c.c., con allontanamento di chi non ha titolo per partecipare alla riunione, accertando e dichiarando la sussistenza del quorum costitutivo.

Per adempiere scrupolosamente a questo incombente, con buona pace della disciplina sul trattamento dei dati personali e delle esigenze di speditezza dell'assemblea, il presidente dovrebbe chiedere un documento idoneo a comprovare l'identità dei partecipanti, oltre che un documento idoneo a dimostrare la titolarità del diritto a presenziare.

Per non dire della necessità di accertare la validità delle deleghe...

Quanto alla verifica della sussistenza del quorum costitutivo, occorrerebbe che il presidente designato avesse qualche conoscenza di diritto...

L'allontanamento di coloro che, in esito ai predetti accertamenti, risultassero non titolati, dovrebbe essere presidiato con qualche strumento di facile attivazione.

Non v'è chi non veda come il povero presidente di assemblea, alla stregua di quello di fantozziana memoria, sia impossibilitato dalle contingenze ad eseguire quei compiti che la giurisprudenza gli vorrebbe attribuire.

3) Direzione dei lavori dell'assemblea in modo ordinato, seguendo l'ordine del giorno e cercando di circoscrivere le discussioni nell'ambito degli argomenti posti all'ordine del giorno, mediante utilizzazione dei poteri di disciplina, non escluso quello di sospendere temporaneamente la riunione, mettendo ai voti le deliberazioni proposte.

Questo, forse, il compito più difficile in concreto, ma il meno insidioso dal punto di vista giuridico. È nelle facoltà del presidente dare la parola a chi richiede di intervenire, anche stabilendo la durata massima di ciascun intervento (Cass. n. 24132/2009).

Una volta esaurita ciascuna discussione, il presidente dovrebbe mettere ai voti le deliberazioni proposte. Di solito i verbali riportano l'esito della votazione, dichiarando se

l'argomento è stato deliberato favorevolmente o meno: ma anche in questo caso occorrerebbe che il presidente designato avesse qualche conoscenza di diritto, per dichiarare e verbalizzare l'esito corretto delle votazioni...

4) Dettatura del verbale e sua sottoscrizione.

Non ci soffermiamo sulle problematiche connesse alle possibili accuse di falsità che possono scaturire dalla dettatura del verbale, o dalla mancata sorveglianza sulla verbalizzazione del segretario, perché apriremmo un capitolo troppo vasto.

Quanto alla sottoscrizione del verbale, il panorama si presenta comunque variegato.

La Suprema Corte ha precisato che l'effetto della sottoscrizione del verbale ad opera del presidente e del segretario della riunione è unicamente quello di imprimervi il valore probatorio della scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori (Cass. Sez. 6 - 2, 09/05/2017, n. 11375).

Con altra ordinanza, la n. 27163 del 16/11/2017, sempre la Cassazione, accogliendo il ricorso promosso contro sentenza della Corte d'Appello di Palermo che aveva annullato una deliberazione assembleare per la mancata sottoscrizione del verbale da parte del presidente, la cui presenza era imposta dal regolamento condominiale, ha ritenuto che “proprio perché la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non è prevista da alcuna norma (come anche la redazione per iscritto del verbale che non incida su diritti reali immobiliari) le eventuali irregolarità formali relative alla nomina delle due figure non comportano l'invalidità dell'assemblea”.

Nel caso esaminato, il presidente era stato nominato nel rispetto del regolamento condominiale: il solo fatto che egli non avesse firmato il verbale non è stato ritenuto sufficiente a determinare “ex se l'automatica annullabilità del verbale”.

Anche i Giudici di merito sembrano per lo più seguire il solco tracciato dalla Suprema Corte, sia pure con motivazioni diverse.

L'orientamento del Tribunale di Genova (sent. 8 febbraio 2012) è nel senso di ritenere che solo la firma del segretario sia essenziale; al contrario, la mancata sottoscrizione del presidente, poiché non serve a determinare l'assunzione di paternità dell'atto, ma attiene al semplice controllo della fedeltà e della completezza della verbalizzazione, sarebbe irrilevante: “La mancanza di sottoscrizione del Presidente quindi è irrilevante, non essendo prevista dalla legge, e non essendo posta in discussione la rispondenza di quanto verbalizzato nel documento prodotto a quanto avvenuto in assemblea”.

Il Tribunale di Ravenna (sentenza n. 157 del 19 febbraio 2020), dopo aver premesso il

richiamo alla citata ordinanza della Cassazione civile n. 27163 del 16 novembre 2017, ha precisato che l'unica conseguenza che deriva dalla mancata sottoscrizione del verbale è l'impedimento a far valere le eventuali clausole contrattuali in esso consacrate (in ciò seguendo la pronuncia della Corte appello Napoli sez. II, 09/05/2019, n.2517).

Anche per la Corte D'Appello di Roma (sentenza n. 364 del 19.1.21) la mancata sottoscrizione del verbale da parte del Presidente dell'assemblea assume rilievo solo a fini probatori.

Non mancano le voci contrarie.

Il Tribunale di Benevento (sentenza n. 1595/2014) ha affermato che la delibera dell'assemblea di condominio è nulla se non sono state apposte le sottoscrizioni del segretario e del presidente: essa, infatti, in tali casi, sarebbe carente dei requisiti minimi essenziali previsti dalla legge.

Principio ribadito dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 3901 del 5 aprile 2017, secondo la quale la mancata sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale da parte del presidente e del segretario comporterebbe la radicale nullità delle delibere adottate, poiché in tal modo verrebbe a mancare uno degli elementi essenziali per la formazione delle stesse. Detto vizio sarebbe insanabile, a nulla valendo il fatto che il verbale sia comunque stato redatto dall'amministratore e trascritto nell'apposito registro con le firme di tutti gli altri condomini presenti all'assemblea e favorevoli all'adozione delle deliberazioni impugnate.

La recente riforma dell'articolo 66 Disp. Att. C.c. pone, ora, il problema dell'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea in videoconferenza.

Secondo una prima lettura, il segretario, tenuto per legge alla redazione del verbale, e il presidente, tenuto per legge alla sottoscrizione del verbale medesimo, dovrebbero fisicamente trovarsi nel medesimo luogo, obbligatoriamente osservando le prescrizioni loro attribuite.

Questa interpretazione è stata subito contestata, nulla vietando che entrambe le figure possano operare da remoto: in quest'ottica, il presidente potrebbe dirigere la discussione e dettare al segretario il verbale direttamente nel collegamento video, con la semplice condivisione dello schermo (funzionalità consentita in tutte le piattaforme digitali). Il fatto che il verbale debba essere "redatto" (dal segretario), "sottoscritto" (dal presidente) e "trasmesso" (all'amministratore ed a tutti i condomini) potrebbe effettivamente indurre a pensare ad un verbale cartaceo, con sottoscrizione "fisica". Tuttavia, in linea con l'innovativa modalità di svolgimento dell'assemblea, pare davvero preferibile optare per

una lettura che consenta il verbale assembleare “telematico” (compilato contestualmente in formato digitale dal segretario e firmato, scannerizzato e inviato al presidente agli altri partecipanti alla riunione in modalità virtuale). Dunque, la chiusura del verbale potrebbe anche avvenire previa firma digitale da parte di coloro i quali sono chiamati ad assumere le vesti delle due figure cardine nei lavori assembleari.

Nell'assenza di una giurisprudenza di riferimento, può tentarsi una conciliazione tra le due norme (il nuovo articolo 66 delle disposizioni di attuazione e l'articolo 1137 Codice civile) ipotizzando la nullità della delibera on line qualora priva di elementi – probabilmente ritenuti dal legislatore essenziali - quali la sottoscrizione del presidente.

Occorrerebbe, però, che l'essenzialità della sottoscrizione venisse normativamente prescritta, sì da poter far applicazione dell'insegnamento della Cassazione Sez. Unite n. 4806/2005.

Un rigore interpretativo si giustificerebbe per il fatto che, nella modalità di svolgimento dell'assemblea in videoconferenza, si potrebbero facilmente confondere le espressioni dei partecipanti, cosicché il legislatore avrebbe voluto cercare di garantire i condomini attraverso la responsabilizzazione del presidente dell'assemblea.

Sarà la giurisprudenza, in futuro, a darci qualche risposta, sempre che non sia il legislatore a rimettere mano sul frettoloso e criticato disposto normativo.

Concludendo, la designazione a presidente dell'assemblea di condominio non è priva, come abbiamo visto, di insidie e può avere delle implicazioni alquanto gravose.

Siano, allora, lieti gli amministratori nell'apprendere che condividono qualche responsabilità con questa figura, il cui ruolo non è sempre e solo formale!



Aggiornamenti di giurisprudenza

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Sulla polizza assicurativa di tutela legale (Cass. civ., sez. II, 20/08/2021, n. 23254)

Sul riporto di esercizio precedente nel rendiconto (Cass. civ., sez. VI, 12 ottobre 2021, n. 27849)

Su ripartizione delle spese e principio di proporzionalità (Cass. civ., sez. II, 8 settembre 2021, n. 24166)

Cass. civ., sez. II, 20/08/2021, n. 23254, si pronuncia sull'impugnazione di una delibera assembleare, che veniva censurata sotto una pluralità di profili.

Nel dettaglio, ne assumeva l'opponente l'invalidità per:

- violazione dell'art. 1108 c.c. e del regolamento condominiale quanto alla disposta approvazione della stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali del Condominio (la delibera ripartiva il conseguente costo tra tutti i condòmini, secondo la rispettiva caratura millesimale);
- violazione del regolamento condominiale, in relazione al riconoscimento, avvenuto con detta delibera, di un compenso straordinario all'amministratore;
- illegittimo rifiuto dell'assemblea di rettificare il consuntivo dell'anno 2003, sul presupposto dell'errata ripartizione delle spese riguardanti le scale.

La Corte d'Appello, sul gravame proposto dall'opponente condomino:

- a. accoglieva l'opposizione (e l'interposto appello) con riferimento alla deliberata stipula della polizza assicurativa per la tutela delle spese legali, giacché ritenuta illegittima per contrasto con l'art. 1132 c.c. ("Dissenso dei condòmini rispetto alle liti"), sul presupposto che attraverso la polizza spese legali si sarebbe prodotto l'effetto di ripartire tra tutti i condòmini, tramite il pagamento del premio assicurativo, l'onere contributivo ad eventuali future spese di lite;
- b. rigettava, invece, il motivo d'appello concernente il compenso straordinario riconosciuto dall'assemblea all'amministratore per attività ulteriori, ritenendo che la delibera non fosse sul punto sindacabile in sede giudiziaria per motivi di legittimità.

Secondo la Cassazione:

A) non poteva trovare accoglimento il gravame avente ad oggetto la conferma della sentenza che riconosceva all'amministratore un compenso extra (e straordinario), in quanto:

- non trova qui applicazione *ratione temporis* l'art. 1129 c.c., comma 14, c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012, relativo all'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso (e, come ben sappiamo, presidiato da nullità), il che, peraltro, conferma che la riforma non lascia scampo all'obbligatoria determinazione del compenso in termini di omnicomprensività, sia per compensi che per spese di gestione;
- si dovrebbe, comunque, stabilire se si trattava di attività dell'amministratore connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato conferitogli dall'assemblea e perciò da presumere inclusa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento della nomina annuale;
- è principio consolidato quello in forza del quale (cfr. Cass. civ, sez. II, 2 marzo 2018, n. 5014):

- l'attività dell'amministratore di condominio, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa;
- tuttavia, rientra certamente nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria (non rientrante tra quelle specificamente assegnate all'amministratore, in ragione del contratto di mandato amministrativo), non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato;
- richiama la Corte un suo precedente arresto (cfr. Cass. civ., sez. VI - 2, ordinanza 17 agosto 2017, n. 20135), secondo cui il giudice di merito può sindacare la delibera assembleare anche nel merito, ma solo al fine di stabilire se l'assemblea ha manifestato in modo inequivoco la volontà di attribuire un compenso extra, in ragione dell'eccezionalità e straordinarietà dell'attività ulteriormente (distintamente) svolta dall'amministratore, non mai per sindacare la congruità del compenso straordinario riconosciuto o ai criteri accolti per determinarlo.

B) Sulla questione concernente la validità – erroneamente negata, dice la Cassazione, dal giudice di appello – **della delibera assembleare sul riparto della spesa (e sulla stipula, prima ancora) del premio della polizza “tutela legale”, posta a carico di ciascun condomino, la Corte ne riconosce la piena conformità a legge**, sulla scorta del seguente argomentare:

- l'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c. (“governo” dei beni e dei servizi comuni), può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condòmini;
- al riguardo di una tale delibera, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea;
- tale deliberazione assembleare di approvazione della polizza spese legali non può intendersi contraria all'art. 1132 c.c., come erroneamente ritenuto dalla corte territoriale, trattandosi di due diversi ambiti di operatività (*“totale divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del contratto”* di tutela legale e l'art. 1132 c.c.), in quanto:
 - a) il c.d. **dissenso rispetto alle liti** (1132 c.c.):

- si limita a contemplare l'esonero del dissenziente dalla “responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza” e, dunque, esclude l'onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato, nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condominio, l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte (cfr. Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 2001, n. 15360);
 - opera per le sole controversie eccedenti rispetto alle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 c.c., in quanto suppone come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (cfr. Cass. civ., sez. II, 10 giugno 1997, n. 5163; Cass. civ., sez. II, 2 marzo 1998, n. 2259; Cass. civ., sez. II, 20 marzo 2017, n. 7095);
 - postula una rituale manifestazione di dissenso del singolo condomino rispetto alla singola lite deliberata dall'assemblea, dissenso che, ad un tempo, non è impedito dalla stipula di una polizza per la tutela legale del condominio, né può impedire la stipula di un tale contratto;
 - lascia comunque il condomino dissenziente identicamente esposto verso i terzi per le conseguenze negative della responsabilità del condominio, fornendogli soltanto un meccanismo di rivalsa (cfr. Cass. civ., sez. III, 19/07/2012, n. 12459);
- b) la **polizza assicurativa** opera in un ambito totalmente diverso, atteso che le spese relative a quest'ultima, come tutte quelle derivanti dalle obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, vanno ripartite nei rapporti interni tra i singoli condòmini ai sensi dell'art. 1123 c.c., mentre le spese di lite per il caso di soccombenza, seguono – come appena visto – l'art. 1132 c.c.

* * *

La massima di **Cass. civ., sez. VI, 12 ottobre 2021, n. 27849**, ribadisce, con qualche utile precisazione, un principio noto, individuando il perimetro di legittimità dell'effettiva operatività del “riporto di esercizio” (precedente).

Questo il principio affermato: ***“Il consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso***

idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo un nuovo fatto costitutivo del credito stesso”.

Il fatto: veniva proposta opposizione al decreto ingiuntivo con cui il Giudice di Pace ingiungeva al condomino opponente il pagamento dovuto per spese condominiali, in forza di approvazione del consuntivo relativo all'anno concluso (2017) e del preventivo inerente all'anno in corso (2018). L'ingiunto proponeva opposizione adducendo di aver già versato l'importo dovuto a titolo di consuntivo.

La decisione dei giudici del merito che rigettavano l'opposizione è giustificata dalla Corte (che rigetta il ricorso proposto dal condomino) alla luce del seguente percorso argomentativo:

- a. il consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute dal condomino al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non rappresentando “un nuovo fatto costitutivo del credito” stesso (cfr. Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 2014, n. 4489; Cass. civ., sez. VI - 2, ordinanza 24 settembre 2020, n. 20006);
- b. in caso di approvazione e riporto vige il principio che, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su di esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale con cui siano state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1994, n. 7569);
- c. la delibera condominiale di approvazione costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme: l'ambito dell'opposizione è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza e validità della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (cfr. Cass. civ., sez. un., 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2011, n. 5254; Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 2021, n. 4672);
- d. dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, che è munito della forza vincolante propria degli atti collegiali, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 1 (cfr. Cass. n. 4306/2018), discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condòmini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la

conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio cfr. (Cass. n. 11981/1992).

In concreto, il fatto che la delibera di approvazione del consuntivo non fosse stata impugnata e che l'opponente fosse presente all'assemblea importava, ovviamente, che nessuna contestazione poteva esser sollevata nel giudizio di opposizione, essendosi la delibera ormai consolidata.

Da questo percorso ricaviamo, tuttavia, il principio, sotteso nell'affermazione "*morosità relative alle annualità precedenti*", che va rispettato il principio di chiarezza ed analiticità nell'indicazione delle morosità maturate nei singoli esercizi annuali: il fatto che poi siano "cumulate" nel "debito" del condomino (cioè sommate a quanto dovuto per il c.d. "preventivo") non esclude (almeno così ritengo vada interpretata la pronuncia, quando considera distintamente le "annualità") che si tratti di distinti titoli di debenza.

Un tanto, del resto, non fa che confermare il principio di diritto posto da Cass. civ., sez. VI, 15 febbraio 2021, n. 3847, secondo cui il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 2014, n. 4489). quest'ultima decisione precisa che il rendiconto (volgarizzato in "bilancio di esercizio") è efficacemente retto dal cosiddetto "principio di cassa", in forza del quale i crediti vantati dal condominio verso un singolo condomino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale è avvenuto il loro accertamento (anche Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2014, n. 15401).

Con ciò si conferma esser richiesto che il rendiconto indichi distintamente:

- a. l'inserimento in un determinato esercizio dei condòmini morosi per il pagamento delle quote condominiali;
- b. gli importi da ciascuno dovuti;
- c. tali pregresse morosità, ove rimaste insolute, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione, costituendo esse non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio.

Particolarmente interessante, ancora, è **Cass. civ., sez. II, 8 settembre 2021, n. 24166, in tema di ambito di applicabilità del principio di proporzionalità ex art. 1123, 2° comma c.c.**

Fatti di causa e giudizio di merito

La controversia condominiale approdata alla Suprema Corte aveva ad oggetto la delibera di lavori di ristrutturazione dei piani interrati di un edificio condominiale destinati ad autorimesse, onde adeguarle alla normativa antincendi.

Tale delibera aveva stabilito che le spese per i suddetti lavori dovessero essere sostenute per 2/3 dai proprietari delle autorimesse e per 1/3 dagli altri condòmini.

Una condomina proprietaria di un appartamento al terzo piano dell'edificio aveva tuttavia impugnato la delibera condominiale, lamentando, tra l'altro, per la parte che qui specificamente interessa, l'illegittimità di tale ripartizione delle spese, poiché, trattandosi di spese relative a cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, avrebbero dovuto essere ripartite sulla base dell'uso che ciascuno poteva farne, con conseguente richiesta di totale esonero della medesima condomina dalla partecipazione a detta spesa.

In entrambi i gradi del giudizio di merito la condomina era risultata soccombente, in quanto il Tribunale di Sondrio, dapprima, e la Corte d'Appello di Milano, poi, avevano stabilito che, avendo i lavori di adeguamento di cui alla delibera impugnata interessato non solo l'agibilità delle autorimesse, ma anche la centrale termica ed il locale Enel presenti nel piano interrato, e trattandosi comunque di interventi con finalità antincendio, doveva ritenersi che gli stessi avessero apportato un'utilità generale a tutti i condòmini e non solo alle proprietà private.

Il ricorso e la pronuncia della Suprema Corte

La condomina ricorreva in Cassazione e, tra i vari motivi di ricorso, deduceva la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c. comma 1, n. 3, lamentando l'erronea ripartizione delle spese deliberate – come detto nella misura di 1/3 a carico di tutti i condòmini e 2/3 a carico dei proprietari delle autorimesse – nonostante le autorimesse e gli spazi di manovra relativi fossero suscettibili di utilizzazione separata da parte dei proprietari delle autorimesse.

Segnatamente, la condomina ricorrente censurava l'interpretazione della corte di merito in ordine al beneficio indiretto derivante all'edificio condominiale, e quindi a tutti i condòmini, dall'adeguamento alle norme antincendio, interpretazione che non terrebbe

conto del disposto dell'art. 1123, 2° comma c.c., il quale – come noto – precisa, con riguardo al criterio della proporzionalità, che “*se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne*”.

La Suprema Corte ha accolto il ricorso, aderendo alla tesi della condomina, con il seguente *iter* argomentativo:

- in materia di spese condominiali, la ripartizione delle stesse è basata sul principio di proporzionalità, sotto la sua duplice veste di proporzionalità in rapporto al valore delle singole proprietà esclusive (art. 1123, comma 1, c.c.) e di proporzionalità in rapporto all'uso che ogni condomino può fare della cosa comune, se si tratta di cose destinate a servire i condomini di un edificio in maniera diversa (art. 1123, comma 2, c.c.);
- la Corte richiama l'orientamento consolidato – al quale la sentenza in esame ha voluto dare seguito – secondo cui le spese previste dall'art. 1123, comma 1, sono da ricondursi alla categoria delle obbligazioni *propter rem*, nelle quali il nesso immediato tra l'obbligo e la *res* non è modificato dalla interferenza di nessun elemento soggettivo, con la conseguenza che il *quantum* resta commisurato alla proporzione espressa dalla quota millesimale, che, per determinazione normativa, esprime la misura dell'appartenenza; ne deriva che nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle relative spese, neppure rinunciando alla comproprietà sulla cosa comune stessa (cfr., *ex multis*, Cass. civ., sez II, 2 luglio 2001, n. 8924; Cass. civ., sez. II, 19 giugno 2000, n. 8292);
- con riferimento, invece, alle spese di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c., precisa la Corte che la partecipazione alle stesse deve essere proporzionata all'uso, cioè al godimento che ciascun condomino può trarre dalla cosa comune, da intendersi in senso soggettivo, in relazione alla destinazione del bene ai condòmini in misura diversa; ne deriva che il condomino non è tenuto a sopportare le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, possano arrecargli utilità;
- applicando i suddetti principi al caso di specie la Suprema Corte ha dunque stabilito che la corte di merito, una volta accertato che la ricorrente non era proprietaria dell'autorimessa sita nel piano interrato e che lo spazio di manovra era destinato all'esclusivo utilizzo dei proprietari delle autorimesse, ha errato a porre a carico di tutti i condòmini e non, invece, solo a carico dei proprietari delle autorimesse, tutte le spese sostenute dal condominio per l'adeguamento alla normativa antincendio, senza distinguere tra le spese che riguardavano la sicurezza dell'intero fabbricato (per es, la centrale termica ed il locale Enel) e i costi dei lavori che hanno strettamente riguardato la messa in

sicurezza della autorimesse nel loro insieme;

- sul punto ha altresì precisato la Corte che nel caso di specie dai lavori che riguardavano le autorimesse la ricorrente non aveva tratto alcuna utilità perché riguardavano interventi sulla proprietà privata, al fine di rendere agibili i *boxes* e, dunque, non sussisteva il suo obbligo di contribuire a dette spese neppure in minima parte (il Collegio ha così dato seguito all'orientamento già espresso in caso analogo con la sentenza della medesima sezione del 22 giugno 1995, n. 7077);

- la Corte ha altresì chiarito che la *ratio* della ripartizione delle spese in base all'uso va ricercata anche nell'esigenza di evitare un indebito arricchimento rispettivamente a favore e a discapito dei singoli condòmini quando un servizio comune è destinato ad essere fruito in misura diversa dai singoli condomini (cfr. Cass. civ., sez. II, 17 settembre 1998, n. 9263);

- sul punto, infine, la Corte ha concluso con la seguente significativa considerazione: “il fatto, poi, che le opere poste in essere nei locali garage, oltre ad esplicare una funzione di prevenzione e di sicurezza a favore dei condòmini che utilizzano i garage, in quanto costituiscono un ostacolo alla diffusione degli incendi, indirettamente servano anche agli altri condomini, non influisce sul criterio di ripartizione delle spese, che l'art. 1123 c.c. comma 2° pone solo a carico di coloro che usano i locali fonti di pericolo”..



Aggiornamenti fiscali

di [Dott. Cristina Cavina](#)

Il rebus dei lavori ultimati dopo il termine dell'agevolazione e le novità del DL 157

Con l'approssimarsi del termine ultimo per beneficiare di numerose detrazioni “edilizie” in scadenza al 31 dicembre 2021 e 30 giugno 2022 e i molteplici dubbi circa una loro riconferma soprattutto in tema di bonus facciate, si pone la questione se si possa usufruire dell'agevolazione, e nel caso se la si possa cedere o scontare in fattura, anche laddove i lavori non siano ancora ultimati.

E' importante ricordare che per il bonus facciate, così come per la generalità delle detrazioni "edilizie" diverse dal Superbonus, ciò che rileva ai fini della detrazione non è mai la data di inizio o di fine dei lavori ma sempre e soltanto la data di sostenimento delle spese: secondo il principio di cassa (data pagamento) per i soggetti beneficiari che sostengono le spese al di fuori dell'esercizio di impresa e secondo il principio di competenza per i soggetti beneficiari che sostengono le spese nell'esercizio di impresa.

Secondo il tenore letterale della norma, se un condominio pagasse entro il 31 dicembre 2021 spese per lavori non ancora eseguiti a tale data avrebbe diritto a beneficiare del bonus facciate fermo restando che i lavori pagati dovranno poi concretamente essere eseguiti. Ma l'agevolazione in questione può essere oggetto di cessione o di sconto? Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 121, infatti, l'esercizio di questa opzione "può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori", con vincoli specifici sul numero di SAL e la percentuale di completamento che ciascuno di essi deve esprimere, quando le opzioni sono relative a detrazioni relative al Superbonus 110%. Quindi, nel caso di lavori non ancora ultimati al 31 dicembre 2021 ed in mancanza di proroga, il condominio del nostro esempio, laddove avesse voluto optare per lo sconto in fattura, avrebbe corso il rischio di non vedersi riconoscere tale opzione perché relativa a spese per lavori non ancora eseguiti.

In senso diametralmente opposto è intervenuta prima la risposta all'interrogazione parlamentare del 7 luglio 2021 n. 5-06307, ove il MEF ha chiarito che per le detrazioni "edilizie" diverse da quelle collegate al Superbonus viene consentito esercitare le opzioni "per cassa" al momento di ciascun pagamento, a prescindere dunque che tali spese si riferiscano, in tutto o in parte, a lavori già eseguiti o a lavori ancora da eseguire. Tale posizione è stata poi confermata anche dalla DRE Liguria con l'interpello n. 903-521/2021 ed in ultimo da un'ulteriore interrogazione parlamentare (n. 5-06751). Ora ci si auspica che sul punto arrivino conferme anche da parte della Direzione centrale dell'Agenzia delle Entrate, a togliere ogni residuo margine di dubbio e preoccupazione.

In ultimo si evidenzia come il DL 157 (c.d. decreto "antifrode"), pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 11 novembre 2021 ed in vigore già dal 12 novembre 2021, introduce da subito due importanti novità:

- l'estensione del visto di conformità (sino a oggi richiesto solo con riguardo alle opzioni relative a detrazioni "edilizie" riferibili al Superbonus 110%) a tutte le opzioni esercitate ai sensi dell'art. 121 comma 1 del DL 34/2020, comprese dunque quelle relative a detrazioni "edilizie" diverse dal Superbonus;

- l'estensione dell'obbligo di attestazione, a cura di tecnici abilitati, di congruità delle spese (sino a oggi richiesta solo in relazione alle spese agevolate per interventi di efficienza energetica con ecobonus o Superbonus e alle spese agevolate per altri tipi di interventi con superbonus) a tutte le spese agevolate che sono oggetto delle opzioni esercitate ai sensi dell'art. 121 comma 1 del DL 34/2020.

In altre parole, nel caso di spese agevolate, la cui detrazione fiscale può essere oggetto di cessione o sconto, l'attestazione di congruità delle spese a cura di tecnici abilitati rimane non necessaria solo se il beneficiario si avvale della "normale" detrazione in dichiarazione dei redditi, ma diviene necessaria se il beneficiario esercita le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Ovviamente si rimane in attesa di auspicati chiarimenti soprattutto circa la necessità di disporre dell'attestazione di congruità per quelle spese che si considerano sostenute prima del 12 novembre 2021, ancorché la relativa comunicazione di opzione risulti presentata solo a partire da tale data.