

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

INDICE DEL 15.1.2023

IL FONDO /

Anaci Veneto e la gestione del bene comune

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

ETICA ED ESTETICA /

Le nuove possibili competenze dell'Amministratore di Immobili

di [Dott. Andrea Garbo](#) - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Le novità della finanziaria 2023 sul bonus "super" e sul bonus "ascensori"

di [Avv. Alvise Cecchinato](#)

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

The Green Manager

di [Avv. Monica Marcon](#)

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA

Arresti sistemici in tema di pagamento delle spese condominiali - Terza parte

- ancora in tema di individuazione del soggetto responsabile ex art. 63 disp. att. c.c.

- il potere di sospendere dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato il condomino che da (almeno) un semestre sia in mora nel pagamento dei contributi

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

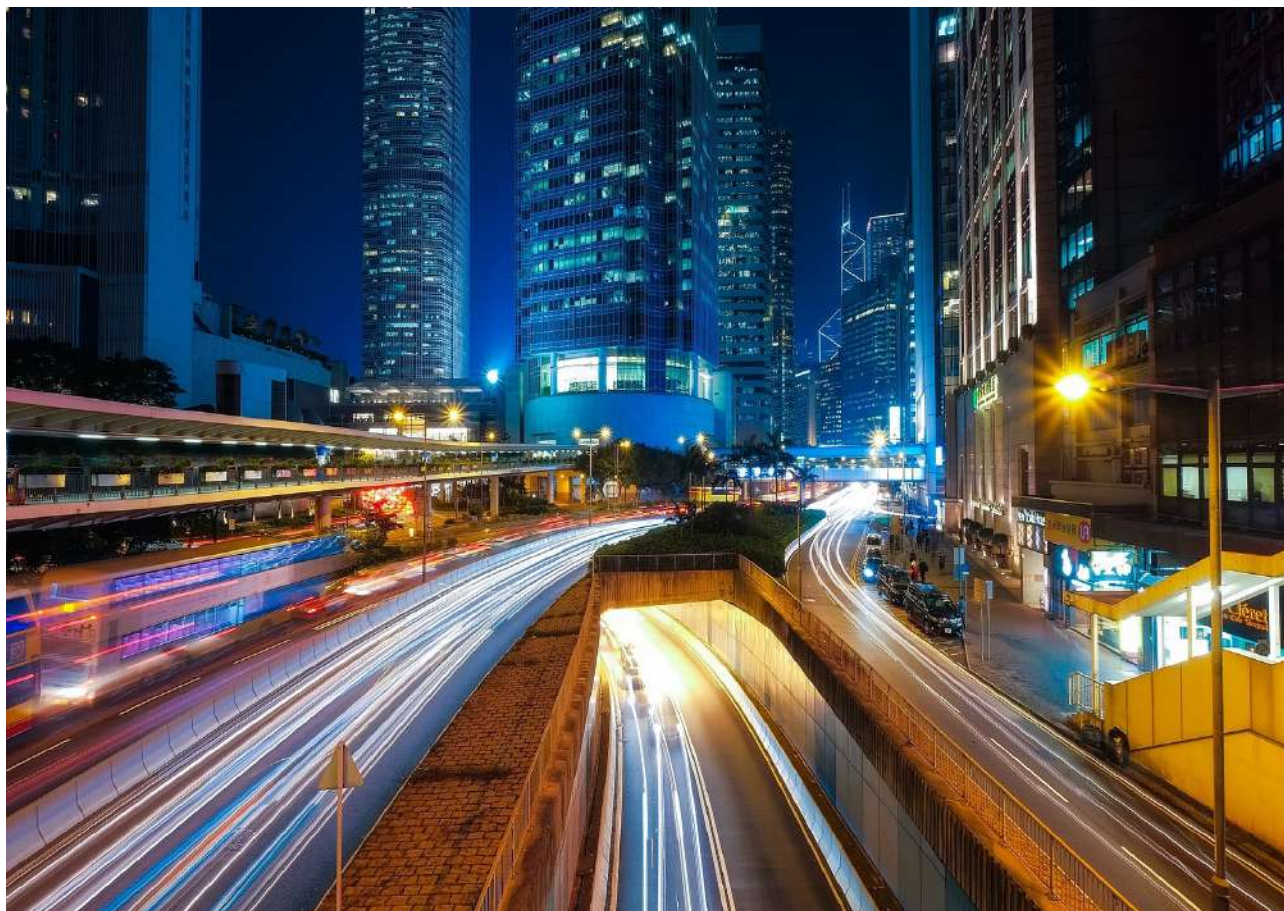


GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

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

Responsabile [Avv. Alvise Cecchinato](#)



Il fondo

Anaci Veneto e la gestione del bene comune

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

Premetto doverosamente che il contenuto di questo mio intervento è stato previamente condiviso e concordato con la Dirigenza Regionale di Anaci Veneto e con il Centro Studi Anaci Veneto, intendendo essere l'espressione di un comune sentire circa le politiche associative che la Regione attua ed intende promuovere.

Va anche ricordato come sia a livello regionale che provinciale, da sempre, è costante ed usuale un confronto diretto con gli associati, di talché la voce che si leva, mio modesto tramite, vuole essere anche quella di tutti loro.

La figura ed il ruolo dell'amministratore condominiale che la Regione Veneto ha da sempre auspicato sono, anzitutto, quelli di un professionista intellettuale vero e proprio, alieno da

ridondanti sofisticazioni giuridiche che non rendono giustizia ai compiti demandatigli vuoi della legge, vuoi dai condomini, vuoi dalle circostanze in cui è chiamato, di volta in volta, ad operare.

Al di là delle norme codicistiche e delle pronunce giurisprudenziali, non può trarsi in dubbio che l'amministratore condominiale rappresenti un soggetto non solo legato da vincoli privatistici con i suoi mandanti, ma anche, ed a volte soprattutto, onerato di incombenze di natura pubblicistica.

Ciò si verifica, in particolare, ogni qual volta il Legislatore, perseguendo finalità di interesse generale, disciplina istituti e tematiche che involgono il condominio, così come, da ultimo, si è verificato con la stura data ad una serie di incentivi fiscali mirati alla valorizzazione del patrimonio edilizio nazionale.

Ma, già in passato, l'amministratore condominiale era stato forzatamente reso partecipe attivo dell'attuazione concreta di altre istanze sociali, quali la privacy, la sicurezza, il risparmio energetico.

Ed ogni volta, pur venendo bellamente ignorato dalle normative di turno, l'amministratore condominiale si è reso protagonista attivo ed intelligente al fine di una compiuta attuazione del dettato legislativo, sobbarcandosi lo studio delle normative varate, illustrandole ai condomini e favorendone la corretta applicazione.

Amministratore, dunque, come membro attivo nell'ambito sociale a salvaguardia dei beni e degli interessi comuni.

Non a caso questa Regione si è espressamente dedicata, con convegni e pubblicazioni, alla definizione ed alla individuazione degli interessi comuni ai partecipanti al condominio, così come solo un vero professionista intellettuale può ipotizzare di fare, in un'ottica di interpretazione del proprio mandato ben più ampia, coerente ed ontologicamente corretta rispetto a quella che, troppo di sovente, gli viene attribuita da norme e da sentenze, ancora legate ad una visione arcaica e primordiale di tale professione.

Non solo: si è preso a considerare che la tutela e la valorizzazione dei beni e dei servizi condominiali può esigere che si dia vita ad iniziative tese a valorizzare il condominio inteso quale luogo di aggregazione e come comunità, anche aprendolo alla cittadinanza, alla cultura, allo sport, allo svago.

Il concetto di solidarietà condominiale, previsto anche dalla giurisprudenza di legittimità, deve essere esteso anche ben oltre le mere questioni civilistiche cui è stato associato sino ad ora, per ricomprendere tutti quei momenti della gestione condominiale che impongono l'adozione di una visione comune, condivisa e, appunto, solidale, dei rapporti in essere.

Ciò si rende di particolare attualità in questo momento storico in cui le difficoltà economiche dei cittadini italiani non possono non riverberarsi anche nel mondo-condominio.

Come tante volte si è avuto modo di affermare e ribadire nei convegni organizzati nel territorio regionale, il condominio degli edifici forma un'entità costituita non solo da beni e servizi materiali ma, invece e soprattutto, un luogo in cui le persone vivono e lavorano.

Condominio, dunque, come "centro di interessi diffusi".

Quante volte l'amministratore è coinvolto in questioni che attengono a rapporti, anche

meramente personali, tra condomini, divenendo, suo malgrado, perno per la conservazione e la tutela di una civile convivenza.

Non va negletto che, purtroppo, si verificano di continuo, in ambito condominiale, episodi di violenze, anche estreme, in ragione di dissidi sorti tra condomini per le ragioni più disparate, non di rado futili e pretestuose.

Il microcosmo “condominio” riflette in sedicesimo la società civile, con le sue debolezze e criticità, e coinvolge la funzione dell'amministratore ben oltre i dettami contrattualistici e legali.

Tutto ciò non può essere sottaciuto nè sottovalutato, atteso che rappresenta il quotidiano cui non ci si può sottrarre.

È per tali ragioni che gli sforzi attuati da questa Regione si sono indirizzati ad una visione olistica, a tutto campo, del ruolo dell'amministratore condominiale che, piaccia o non piaccia, anche a dispetto di concezioni legislative e giurisprudenziali inattuali quando non fuorvianti, rappresenta un soggetto che è, e vuole essere, parte attiva nella società civile.

Contribuire alla realizzazione degli scopi previsti dalle leggi, alla civile convivenza, può, tuttavia, significare anche il dover rompere schemi prefissati, uscire dalla gabbia imposta dall'ignoranza di chi non conosce il mondo del condominio degli edifici.

Una sorta di disobbedienza civile sotto l'egida della consapevolezza etico-professionale di operare per il bene dei propri amministrati.

Anarchia intelligente che ci si può permettere solo con una adeguata coscienza tecnico professionale che è frutto del lavoro quotidiano, della ricerca, e di un confronto, scevro da infingimenti, con tutti gli operatori, a qualsiasi titolo, del settore.

La società civile è in continuo movimento e mutamento, che possiamo definire progresso o meno, a seconda delle nostre convinzioni; ma certamente si muove e le novità non possono essere ignorate, vanno, anzi colte e cavalcate.

Affrontare perciò tematiche quali il property manager, facility manager, le comunità energetiche, i gruppi di acquisto, la sicurezza attiva, è assolutamente indispensabile se si vuole fornire una prestazione professionale al giusto livello, anche al di là della mera gestione condominiale per aprirsi a quella, più generale, della gestione immobiliare.

Attrezzarsi a questa sfida può comportare la necessità di aggregazioni tra professionisti e la creazione di strutture ad hoc ma, in primo luogo, come si è cercato di fare in questo territorio, appare decisivo godere di un supporto scientifico ed operativo quale può essere fornito da una associazione moderna, vicina ai propri militanti e consapevole.

Ben sapendo che, almeno allo stato attuale, nel nostro Paese, fondamentale rimane il rapporto personale e fiduciario che lega il cliente al professionista

Sulla scorta di queste immagini e di questo panorama, si è mossa e si muove la Regione Veneto, perseguendo, in coerenza, tali finalità attraverso una costante osmosi ed una fitta compartecipazione tra tutte le componenti della sua struttura, nella condivisione delle strategie operative e delle tematiche dottrinali.

Il Centro Studi della Regione, che ho l'onore di dirigere, è parte integrante, viva e partecipe, delle attività regionali, al servizio degli Associati cui si sforza di fornire risposte

ed informazioni.

Con cadenza pressochè mensile viene diffusa agli iscritti una News Letters, contenente aggiornamenti legislativi e giurisprudenziali, ma anche proposte e suggerimenti.

Se del caso, vengono editate e diffuse linee guida, con la massima tempestività in relazione all'urgenza, così come si è verificato, più di recente, in occasione della pandemia da Covid.

Massima è l'apertura, quando non il coinvolgimento diretto nelle nostre attività delle istituzioni locali e nazionali, l'attenzione verso i giovani ed in particolare le scuole e, più in generale, nei riguardi della cittadinanza, che si attua con pubblicazioni anche su quotidiani, trasmissioni televisive e quant'altro.

Non può quindi essere un caso se i convegni tenutesi in questa Regione, negli anni più recenti, hanno avuto titoli come:

- L'amministratore quale garante dell'interesse comune
- Sicurezza dal passato al futuro
- Il processo alla cassazione
- Tra scienza e coscienza – l'amministratore che vogliamo
- Il bene comune
- Il condominio e i poteri forti: le banche, le assicurazioni, le multi-utility
- Intelligenza emotiva
- Il contratto di mandato fondamento del rapporto tra amministratore e condomino

E se i temi trattati nell'ambito della News Letters hanno ricompreso anche:

- Il ruolo sociale dell'amministratore di condominio
- La gestione immobiliare
- Deontologia ed etica
- Le nuove frontiere della gestione condominiale

Crediamo:

- Nella legittimità della delega conferita all'amministratore condominiale per la partecipazione all'assemblea
- Che il voto di chi si trova in effettivo conflitto di interessi con il condominio non debba valere
- Che le spese erogate dal condominio per la manutenzione di una unità sottoposta ad esecuzione forzata debbano essere pagate in sede di trasferimento della proprietà
- Che l'acquirente di una unità in condominio gravata da morosità debba farsi carico di sanarlo per l'intero
- Che il compenso dell'amministratore debba essere ricompreso tra le somme da inserire nei benefici fiscali
- Che l'amministratore condominiale che si sia puntualmente attivato convocando l'assemblea, laddove non sia stato autorizzato e/o non gli siano stati forniti i fondi

necessari, debba essere mandato esente da responsabilità, sia in sede civile che penale

- Che debba prevalere la volontà assembleare in tutti quei casi in cui è possibile adottare impianti e/o servizi comuni
- Che così come il decoro architettonico del fabbricato deve ritenersi un bene comune, altrettanto debba essere per la sicurezza
- Che, al di là di quanto previsto dal DM 102, l'assemblea condominiale, nella ripartizione tra consumi volontari e consumi involontari possa tenere conto delle peculiarità dell'edificio
- Che il concetto di solidarietà condominiale non debba valere solo in materia di distanze e di abbattimento delle barriere architettoniche
- Che l'essere professionista intellettuale possa comportare, per l'amministratore di condominio, il compimento di valutazioni comportamentali che sono il portato sostanziale del modo di vivere e di interpretare il proprio lavoro, nei rapporti con i clienti, con i colleghi, con i terzi
- Che il condominio non forma unicamente un complesso di beni e materiali e di interessi economici, ma costituisce anche, anzi soprattutto, il luogo in cui la gran parte dei cittadini si trova a vivere, e/o a lavorare
- Che una cosa è esercitare una professione, mentre altra cosa è essere professionisti
- Che l'amministratore di condominio svolge un ruolo importante nell'ambito della responsabilità civile e che ciò gli deve essere riconosciuto

Auspichiamo:

- Che il Legislatore chiarisca quando l'amministratore deve ritenersi cessato
- Che chi non è in possesso della certificazione di cui al D.M. 140/2014 non possa essere nominato amministratore, a pena di nullità della delibera
- Che venga abolita la figura del cosiddetto "amministratore di fatto"
- Che si chiarisca la durata dell'incarico dell'amministratore
- Che si chiarisca il ruolo dell'amministratore nella sicurezza del fabbricato ed in particolare che venga istituito, come obbligatorio, il libretto del fabbricato

Sono solo, questi, alcuni dei temi per i quali intendiamo continuare a batterci: ma l'elenco potrebbe continuare.

Siamo ben consapevoli che molto rimane ancora da realizzare e altro da perfezionare, ma ci sforziamo di collaborare, di condividere, di capirci ed infine di lavorare in un'unica direzione.

Il condominio che vorremmo dovrebbe essere connotato da regole chiare ed univoche che tutelino tanto gli interessi economici quanto quelli delle persone.

L'amministratore che vorremmo è quel soggetto che, per le sue capacità, per la sua professionalità, per la sua moralità, venga riconosciuto come il naturale gestore di quella comunità che si chiama condominio, sia nelle relazioni interne che nel contesto sociale.

Senza temere scomuniche, siamo tuttavia pronti ad imparare ed a correggerci, e questo ci

aiuta ad avere il coraggio delle proprie idee.

In uno: la Regione Veneto ed il suo Centro Studi sono presenti ed attivi.

Ringrazio il Presidente Regionale e tutti i Presidenti Regionali e Provinciali, i membri del Centro Studi Regionale per avere con me condiviso questa relazione.



Etica ed estetica

Le nuove possibili competenze dell'Amministratore di Immobili

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

Perché non crescere ?

Nelle precedenti edizioni della news letter del Centro Studi che possiamo ormai considerare il “centro” del pensiero di Anaci Veneto e il punto di partenza della politica associativa del nostro territorio, si è accennato al progetto correlato al cosiddetto Auto Consumo Collettivo e alle Comunità Energetiche Rinnovabili.

Nello sviscerare la materia, ci si è accorti e Monica Marcon, Avvocato del Centro Studi, lo scrive nel suo pezzo di questo numero, che l'Amministratore di Immobili, se così viene chiamato, non può più essere visto come il semplice “ripartitore di spese”.

Anzi.

Un sano Amministratore di Immobili, sa di contabilità in modo sopraffino, ma non se ne occupa direttamente; almeno dal momento in cui il volume d'affari della sua attività professionale gli consente di assumere una persona dedita a tale scopo.

Quello che l'Avvocato Marcon cita come Green Manager non è che una delle varie qualifiche di cui potrà fregiarsi il professionista di domani.

Il problema è mettersi in gioco per sviluppare le competenze necessarie per poter “ spendere la qualifica “ senza poter essere smentiti da chi solo di questo si occupa.

Come vedete si parla di nuovi contratti da stipulare con il cliente amministrato affinché non vi siano poi opposizioni rispetto ad azioni che, ancora oggi, non ci sono riconosciute come “ figura necessaria “ al buon funzionamento delle “ cose “.

Le competenze di cui ci si deve dotare possono sembrare d ostacolo allo svolgimento della routine lavorativa che ci occupa.

Ma perché annoiarsi con le solite incombenze quando possiamo pensare ad assumere più ruoli ?

Se l' ACC (Auto Consumo Collettivo) decolla , ce ne dovremo occupare con una duplice veste; Amministratore del Condominio da una parte, che si configura come l'investitore e gestore delle partite economico/energetiche della nuova compagine che vede come partecipante l'intestatario del POD.

Un nuovo contratto quindi; un nuovo compenso rispetto alla necessaria acquisizioni di nuove competenze.

Dalla analisi dei consumi energetici, ci si accorgerà che l'edificio in condominio andrà sempre più controllato attraverso le infrastrutture tecnologiche e informatiche per sfruttare il cosiddetto “INTERNET DELLE COSE“.

Anche qui nuove competenze riferibili alla domotica, alla privacy derivante dalla gestione dei dati acquisiti e alla loro trasmissione a terzi.

Tutto senza mai dimenticare i FONDAMENTALI che ci consentono di elaborare delibere corrette e non impugnabili.

Il DM 140 del 2023 sarà sviluppato sul dare all'Associato ANACI Veneto queste competenze.

Il Centro Studi svilupperà le criticità giuridiche per tutelare il nostro nuovo agito.

I Dirigenti di Anaci Veneto si occuperanno di trasmettere quanto sia possibile fare e quanto sarà meglio non fare.

Io mi occuperò, insieme alla squadra che si è formata come deliberato dall'organo politico di Anaci Veneto di far conoscere nel dettaglio queste possibilità.

Avverto però che tutte le conoscenze di cui saremo partecipi faranno parte del progetto Anaci Veneto e che saranno rese fine di stimolare l'Associato ANACI VENETO ad essere non il co-protagonista del consulente esterno, ma colui che s fa parte attiva perché l'edificio che amministra sia consapevole delle opportunità che eventualmente vorrà non cogliere.

Credo sia fondamentale non spaventarsi se il cliente pensa che le iniziative personali siano dettate da interessi , appunto , personali.

La trasparenza e la competenza ci porteranno a superare questo antico “ dogma “ e starà a noi non farci trovare in fallo rispetto ad un momento storico quasi irripetibile rispetto alle occasioni che il Legislatore Europeo ci sta offrendo forse inconsapevolmente.

Il percorso formativo in quest’ottica non si fermerà al periodo 2022/2023, ma proseguirà con un impegno diretto di chi scrive per almeno altri due periodi formativi. Basti solo pensare che anche le competenze finanziarie per dare concretezza al progetto dovranno essere argomento di crescita professionale, così da saper, anche, affrontare il mondo bancario che , oggi, è particolarmente aperto a chi sa Amministrare Immobili gestendo a modo le assemblee.



Lente d'ingrandimento /1

Le novità della finanziaria 2023 sul bonus "super" e sul bonus "ascensori"

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](#)

E' ormai una tradizione (pessima) del nostro ordinamento giuridico che la legge finanziaria (detta anche manovra; per la precisione, dal 2016 è un testo unico che riunisce i contenuti di quanto un tempo era distinto in legge di bilancio e legge di stabilità¹) giunga a fine anno

¹ per chi desideri approfondire https://www.camera.it/leg17/465?tema=la_nuova_legge_di_bilancio Le nuove regole di bilancio, conseguenti all'introduzione, nel 2012, del principio del pareggio di bilancio in Costituzione, hanno reso

introducendo nuove norme, anche non strettamente contabili, e pure modifiche di riforme, ovvero riforme delle riforme.

Con apparentemente solo pochi articoli, ma perchè ... ciascuno consta di centinaia, se non migliaia, di commi.

La finanziaria 2023 è nella legge 29 dicembre 2022, n. 197, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025, e il suo art. 1 (unico articolo, formalmente, della parte I, sezione I, Misure quantitative per la realizzazione degli obiettivi programmatici), è costituito da 923 (novecentoventitre !) commi.

Sparsa qua e là nella legge si trovano svariate norme anche molto importanti.

Solo per esempio, sono stabilite talune modifiche sulla entrata in vigore dei "pacchetti Cartabia", ossia le ennesime riforme in materia civile e penale (che c'entrano con la finanziaria perchè ad esse sono legati i fondi europei del famigerato PNRR, ossia il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza).

A tale riguardo, per quanto più interessa al Condominio:

- rimane fissata al 30.6.23 la modifica delle regole sulla procedura di Mediazione (in forza dell'art. 5-ter del d.lgs 28/2010, a cui rimanderà l'art. 71-quater delle disp. att. cod. civ., sarà consentito all'Amministratore di aderirvi, e di attivarla quando occorre, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea; ne abbiamo trattato in recente approfondimento su questa [rivista](#));

- sono anticipati al 28.2.23 l'aumento della competenza del Giudice di Pace (che diventerà, ad esempio per i decreti ingiuntivi immediatamente esecutivi di riscossione delle spese condominiali, ex art. 63 disp. att. c. c., fino ad Euro 10.000,00) e le nuove regole sui procedimenti cautelari (come per la fase cautelare delle impugnazioni di delibere assembleari, ex art. 1137 c.c.: ex art. 669-octies c.p.c., ai provvedimenti di accoglimento si applicherà la previsione per cui l'estinzione del giudizio di merito non determina l'inefficacia dei provvedimenti stessi, e quindi il condòmino che ha impugnato una delibera dell'Assemblea sostenendone la illegittimità ed ha ottenuto il provvedimento di sospensione della sua efficacia non avrà interesse a coltivare ulteriormente la causa nel merito, e starà al Condominio farlo, per sperare in un rigetto della impugnazione).

Oltre a ciò, sono stabilite importanti modifiche quanto ai bonus:

- sulla loro durata ed entità (e ciò invero è pertinente ad una legge finanziaria posto che, come non deve mai essere dimenticato, i bonus sono detrazioni fiscali, e anche crediti d'imposta cedibili, nelle note opzioni, alternative al godimento diretto, della cessione a terzi ovvero al fornitore con lo sconto in fattura: quindi corrispondono sempre, e comunque, a minori entrate delle risorse pubbliche !)

necessario modificare alcune delle principali regole e procedure di contabilità. Una delle più importanti modifiche è costituita dall'introduzione di una unica legge di bilancio, che ricomprende in un solo provvedimento sia la legge di stabilità che quella di bilancio. La disciplina di tale nuova legge costituisce l'oggetto della legge 4 agosto 2016, n.163, che a tal fine ridisegna la struttura della legge di contabilità e finanza pubblica n. 196 del 2009. ... La legge n. 163/2016 ha previsto l'articolazione della legge di bilancio in due sezioni, la prima delle quali, che assorbe in gran parte i contenuti della precedente legge di stabilità, reca esclusivamente le misure tese a realizzare gli obiettivi di finanza pubblica indicati nei documenti programmatici di bilancio, vale a dire il Documento di Economia e Finanza (DEF) e la Nota di aggiornamento dello stesso. La seconda sezione è dedicata alle previsioni di entrata e di spesa, espresse in termini di competenza e cassa e formate sulla base del criterio della legislazione vigente e delle proposte di rimodulazioni, da introdurre secondo le condizioni ed i limiti esposti nella proposta di legge.

- ma anche sulle maggioranze per le delibere (e questo con la finanziaria c'entrerebbe poco).

Ci riferiamo, specificamente, al bonus "super" e al bonus "ascensori".

La riduzione del bonus "super", ed i casi eccezionali in cui resta al 110 anche per il 2023

Ci riferiamo alle agevolazioni fiscali ex art. 119 decreto legge 34/2020 (c.d. decreto rilancio), norma rubricata *Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici* (presente nel testo originario del decreto rilancio, oggetto però di innumerevoli modifiche²)

Ossia al bonus comunemente detto, anche ufficialmente, "super".

Era previsto che spettasse, nei condomini, al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

Le scadenze e le percentuali di cui sopra sono invero mutate, con un vero e proprio, e discutibile, cambio delle carte in tavola:

- dapprima a seguito di un decreto legge, detto "aiuti quater" (decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica, convertito dalla legge, convertito dalla legge 12 gennaio 2023), che se ne occupa all'art. 9, di cui riportiamo in calce il testo.

- poi, appunto, con la legge finanziaria per l'anno 2023, già citata all'inizio, che se ne occupa ai commi 365 (sul bonus "ascensore") ed 894 e 895 (sul bonus "super", di cui riportiamo in calce il testo.

In sintesi:

- per le spese sostenute nel 2023 l'agevolazione del bonus "super" è ridotta in genere al 90%, restando eccezionalmente al 110%, nei condomini, in due sole ipotesi: anzitutto, nell'ipotesi di interventi per i quali è stata effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata entro il 25.11.22, a condizione che la delibera sia stata adottata entro il 24.11.22; ed altresì nell'ipotesi di interventi per i quali è stata effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata tra il

² attualmente l'art. 119 decreto legge 34/2020 (decreto rilancio) consta di 16 commi che però, se consideriamo i vari bis, ter, quater, quinquies diventano più di una quarantina, con un totale di quasi 6.500 parole; conviene quindi riportare come l'Agenzia delle Entrate ha sintetizzato nel proprio sito istituzionale gli specifici interventi che possono beneficiare del "superbonus"(traiamo da pagina web visibile all'1.1.23):

gli interventi principali (o trainanti) sono:

- interventi di isolamento termico degli involucri edilizi
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari;
- interventi antisismici (sismabonus);

gli interventi aggiuntivi (o trainati) (ossia eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico) sono:

- interventi di efficientamento energetico
- eliminazione delle barriere architettoniche
- installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

26.11.22 e il 31.12.22, a condizione che la delibera sia stata adottata entro il 18.11.22;

- resta confermata la riduzione della agevolazione al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

La durata del bonus "ascensori" e la nuova maggioranza per il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche

Ci riferiamo alle agevolazioni fiscali ex art. 119-ter decreto legge 34/2020 (c.d. decreto rilancio), norma rubricata *Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche* (non presente nel testo originario del decreto rilancio, che si limitava ad includere le opere di eliminazione delle barriere architettoniche tra i possibili interventi secondari, detti trainati, rispetto ai principali, detti trainanti, costituiti essenzialmente dalle opere di efficientamento energetico e di consolidamento strutturale; introdotta dalla finanziaria dell'anno scorso).

Ossia al bonus talvolta detto, ma impropriamente, "ascensori".

L'agevolazione del bonus "ascensori", che era previsto spettasse al 75% per le spese sostenute nel 2022, è stato prorogata, sempre al 75%, per le spese sostenute nel 2023, 2024 e 2025.

Ma vi è di più.

Analogamente a quanto era già avvenuto con riguardo alle opere che beneficiano delle agevolazioni fiscali ex art. 119 (bonus "super"), anche per le opere che beneficiano delle agevolazioni fiscali ex art. 119-ter (bonus "ascensori") è stata introdotta una facilitazione quanto alla deliberazione in sede di Assemblea, prevedendo che per l'approvazione delle opere, oltre alla maggioranza delle teste (metà più uno degli intervenuti all'assemblea, di persona o per delega; in difetto, la delibera non potrebbe dirsi approvata), siano sufficienti, quanto alla maggioranza del valore, 333/1000 (anzichè i 500/1000 che sarebbero necessari per le innovazioni c.d. agevolate ex art. 1120 comma secondo c.c., tra cui sono inclusi, al n. 2, le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche).

Le norme sulle maggioranze per gli interventi agevolati dai due bonus (art. 119 comma 9-bis per il bonus "super", già presente da tempo, e art. 119-ter comma 4-bis per il bonus ascensori, introdotta invece ora) sono infatti quasi uguali³.

3 **Art. 119** decreto legge 34/2020 (c.d. decreto rilancio), *Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici*, **Comma 9-bis.**: *Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.*

Art. 119-ter decreto legge 34/2020 (c.d. decreto rilancio), *Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche*, **Comma 4-bis.**: *Per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui al comma 1 e' necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.*

decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica, convertito dalla legge, convertito dalla legge 12 gennaio 2023

art. 9 - Modifiche agli incentivi per l'efficientamento energetico

1. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 8-bis:

1) al primo periodo, le parole «31 dicembre 2023» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2022, del 90 per cento per quelle sostenute nell'anno 2023»;

2) al secondo periodo, le parole «31 dicembre 2022» sono sostituite dalle seguenti: «31 marzo 2023»;

3) dopo il secondo periodo e' inserito il seguente: «Per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su unita' immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione spetta nella misura del 90 per cento anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprieta' o di diritto reale di godimento sull'unita' immobiliare, che la stessa unita' immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-bis.1, non superiore a 15.000 euro.»;

b) dopo il comma 8-bis e' aggiunto il seguente: «8-bis.1. Ai fini dell'applicazione del comma 8-bis, terzo periodo, il reddito di riferimento e' calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dal coniuge del contribuente, dal soggetto legato da unione civile o convivente se presente nel suo nucleo familiare, e dai familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile, di cui all'articolo 12 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, presenti nel suo nucleo familiare, che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo articolo 12, per un numero di parti determinato secondo la Tabella 1-bis, allegata al presente decreto.»;

c) al comma 8-ter, dopo il primo periodo e' aggiunto il seguente:

«Fermo restando quanto previsto dal comma 10-bis, per gli interventi ivi contemplati la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 nella misura del 110 per cento.»;

d) dopo la Tabella 1, e' inserita la Tabella 1-bis di cui all'Allegato 1 al presente decreto.

2. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera a), numero 1), non si applicano:

a) agli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulti effettuata, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 25 novembre 2022;

b) agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 25 novembre 2022, risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

3. Al fine di procedere alla corresponsione di un contributo in favore dei soggetti che si trovano nelle condizioni reddituali di cui all'articolo 119, commi 8-bis e 8-bis.1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per gli interventi di cui al comma 8-bis primo e terzo periodo, e' autorizzata la spesa nell'anno 2023 di 20 milioni di euro. Il contributo di cui al presente comma e' erogato dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalita' determinati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

Il contributo di cui al presente articolo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

4. Per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, in deroga all'articolo 121, comma 3, terzo periodo, del medesimo decreto-legge, i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati, possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non puo' essere usufruita negli anni successivi e non puo' essere richiesta a rimborso. L'Agenzia delle entrate, rispetto a tali operazioni, effettua un monitoraggio dell'andamento delle compensazioni, ai fini della verifica del relativo impatto sui saldi di finanza pubblica e della eventuale adozione da parte del Ministero dell'economia e delle finanze dei provvedimenti previsti ai sensi dell'articolo 17, commi 12-bis, 12-ter e 12-quater della legge n. 196 del 2009. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono definite le modalita' attuative della disposizione di cui al presente comma.

5. Agli oneri derivanti dal presente articolo valutati in 8,6 milioni di euro per l'anno 2022, 92,8 milioni di euro per l'anno 2023, 1.066 milioni di euro per l'anno 2024, 1.020,6 milioni di euro per l'anno 2025, 946,1 milioni di euro per l'anno 2026, 1.274,8 milioni di euro per l'anno 2027, 273,4 milioni di euro per l'anno 2028, 118,6 milioni di euro per l'anno 2029, 102,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2030 al 2032, 87,1 milioni di euro per l'anno 2033 e 107,3 milioni di euro per l'anno 2034, e pari a 20 milioni di euro per l'anno 2023, si provvede, per 5,8 milioni di euro per l'anno 2022 e 45,8 milioni di euro per l'anno 2034, ai sensi dell'articolo 15 e per i restanti oneri mediante utilizzo di quota parte delle maggiori entrate e delle minori spese derivanti dal comma.

legge 29 dicembre 2022, n. 197, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025

Art. 1 - Comma 365

All'articolo 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: «31 dicembre 2022» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2025»;

b) dopo il comma 4 e' aggiunto il seguente:

«4-bis. Per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui al comma 1 e' necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio».

Art. 1 - Comma 894

Le disposizioni dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto legge 18 novembre 2022, n. 176, non si applicano:

a) agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;

b) agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 (n.d.r.: 19/11/2022), sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto legge n. 34 del 2020;

c) agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra quella dell'entrata in vigore del decreto legge 18 novembre 2022, n. 176, e il 24 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020;

d) agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo

Art. 1 - Comma 895

Gli oneri derivanti dal comma 894 sono pari a 600.000 euro per l'anno 2023, a 61,3 milioni di euro per l'anno 2024 e a 59,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025, 2026 e 2027. Il comma 894 e il pre sente comma entrano in vigore il giorno stesso della pubblicazione della presente legge nella Gazzetta Ufficiale.



Lente d'ingrandimento /2

The Green Manager

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](#)

L'aggiornamento della **Direttiva europea EPBD** (Energy Performance of Building Directive) doveva essere approvato dalla Commissione Ambiente dell'Europarlamento a fine gennaio ma l'agenda dei lavori ha visto slittare l'impegno. Il voto finale sul testo condiviso è previsto a breve. La reazione dell'Italia rispetto alle bozze del testo in circolazione apparsa piuttosto scomposta e divisa tra entusiastici clamori ed allarmistiche preoccupazioni.

L'Unione è da tempo fortemente impegnata nell'elaborazione di un sistema energetico sostenibile, competitivo, sicuro e totalmente decarbonizzato.

Per raggiungere tale obiettivo, gli Stati Membri e gli investitori dovranno dotarsi, entro il 2050, di misure tese a raggiungere l'obiettivo di lungo termine del totale abbattimento di emissioni di gas a effetto serra.

La decarbonizzazione del parco immobiliare, cui è riconducibile circa il 36 % di tutte le emissioni di CO₂, sarà uno dei principali focus della revisione della EPBB.

Pare che, entro il 2030, le nuove edificazioni debbano essere solo ZEB (Zero Emission Buildings). Entro il medesimo termine del 2030 gli edifici esistenti, se dotati di un attestato di prestazione energetica di classe G, dovranno migliorare il loro stato, raggiungendo almeno la classe energetica F.

Se gli obiettivi europei del **pacchetto “Fit for 55”** mirano alla maggior tutela dell'ambiente, è altresì vero che queste finalità ora convergono con la pressante esigenza di contenimento dei costi energetici.

Sulla base di queste premesse, l'amministratore immobiliare non può non sentirsi sollecitato dalle sfide dell'efficientamento energetico e della transizione ecologica.

Va decisamente superato quell'approccio, soprattutto giurisprudenziale, che scorge nella figura dell'amministratore il ruolo di un semplice mandatario, mero esecutore di delibere, supino al volere dei mandanti.

Al contrario, l'amministratore immobiliare, di questi tempi, dovrebbe assumere il ruolo di un vero e proprio manager: un **GREEN MANAGER**, in grado di prospettare per tempo la sorte degli edifici non performanti dal punto di vista energetico e capace di intraprendere quelle operazioni che consentono alle proprietà di riqualificarsi, aumentando il loro pregio, anche economico, pur in assenza delle sollecitazioni dei mandanti.

Non è utopistico **ripensare il tradizionale contratto di amministrazione**.

L'autonomia negoziale di cui le parti liberamente dispongono, ex art 1322 c.c., ben consentirebbe di contrattualizzare i poteri di un amministratore fino a contemplare, tra le altre attribuzioni, anche quella di migliorare il patrimonio immobiliare dal punto di vista della sostenibilità ambientale, con l'utilizzo di risorse energetiche e tecnologie eco-compatibili.

Meglio sarebbe se questo ruolo fosse definito o imposto da un moderno e lungimirante legislatore, capace di definire specifiche competenze in capo a chi amministra i patrimoni immobiliari.

Quest'ultima ipotesi, probabilmente, pare più utopistica di quella che fa affidamento sulla libertà negoziale delle parti.

Per quanto possa sembrare ancora nebuloso il panorama dell'autoconsumo collettivo e delle comunità energetiche, l'amministratore deve cominciare a scrutare il loro orizzonte, per non trovarsi impreparato allorché chiamato dai mandanti a condurre le operazioni di creazione e gestione di queste nuove configurazioni collettive.

In questo senso, tra gli operatori del settore immobiliare, anche gli amministratori dovranno muoversi da veri e propri manager.

La scelta dei partner commerciali di queste operazioni è bene sia demandata ai proprietari degli immobili, ma ogni passaggio operativo, anche se compiuto da esperti del settore,

dovrà essere conosciuto, seguito, valutato con competenza e professionalità – non supinamente accettato - dall'amministratore immobiliare, al fine personalmente chiamato a perfezionare contratti e a dare esecuzione ai medesimi.

La parte contrattuale delle operazioni di costituzione di gruppi di autoconsumo collettivo o di comunità energetiche rappresenta uno degli scogli di maggior impatto, sul quale possono infrangersi i migliori propositi.

Le esperienze maturate con le operazioni dei recenti bonus dovrebbero aver insegnato a non disdegnare della cooperazione di legali nella redazione e studio della necessaria parte contrattuale, nella consapevolezza che ogni concreta fattispecie richiede una propria analisi e specifiche clausole.

Non è mai consigliabile l'utilizzazione dei *fac-simili* reperibili in rete, né pare accettabile la passiva sottoscrizione della modulistica predisposta e proposta dai partner commerciali.

La peculiarità del ruolo manageriale è quella della **negoziazione**.

Altro, poi, è dare concreta attuazione al negoziato.

L'amministratore immobiliare non è chiamato a rivestire contemporaneamente la veste dell'ingegnere, dell'avvocato e del fiscalista. Piuttosto Egli dovrà essere dotato di Soft Skills, o competenze trasversali, indispensabili per sollecitare, condurre, comprendere, coordinare le operazioni finalizzate al conseguimento degli obiettivi.

Per quanto riguarda la parte contrattuale di queste operazioni, è sufficiente che l'amministratore sia in grado di leggere e capire i contratti che dovrà sottoscrivere, riconoscendone la completezza e gli indispensabili tratti peculiari, evidenziando – ove ne rilevi - le criticità.

In linea molto generale, potrà essere utile qualche indicazione.

Per configurare gruppi di autoconsumo collettivo o comunità energetiche, anche nelle forme più semplici dell'associazione non riconosciuta, servono un **atto costitutivo** e uno **statuto**.

Statuto e atto costitutivo sono veri e propri contratti tra i soci che intendono raggiungere uno scopo comune. Essi si differenziano tra loro per rappresentare l'atto costitutivo una sorta di "certificato di nascita" dell'ente e lo statuto una sorta di "carta d'identità" del medesimo.

Nello statuto e nell'atto costitutivo non possono mancare:

- la denominazione dell'ente
- lo scopo, la durata e l'attività dell'ente
- la sede legale
- le generalità dei soci fondatori
- il patrimonio
- l'organizzazione
- le norme sull'ordinamento e sull'amministrazione
- i diritti e gli obblighi degli associati e le condizioni per la loro ammissione

- la rappresentanza conferita all'amministratore, con la definizione dei suoi poteri e delle sue attribuzioni.

Le peculiarità delle nuove configurazioni dei gruppi di autoconsumo collettivo e delle comunità energetiche imporranno la previsione di alcune clausole, in linea con la specifica normativa del settore.

LO SCOPO: lo scopo prevalente sarà quello di fornire benefici ambientali, economici e sociali ai propri membri, piuttosto che profitti finanziari, ai sensi del D.LGS. n° 199/2021 di recepimento delle direttive CE RED II e IEM. Deve essere escluso lo scopo di lucro.

I MEMBRI DI CONTROLLO: i membri che esercitano poteri di controllo potranno essere solo persone fisiche, piccole e medie imprese, enti territoriali o loro rappresentanti (sempre ai sensi del D.Lgs. 199/21).

RECESSO: dovrà sempre essere consentito ai membri di recedere in ogni momento dall'ente collettivo, sia esso Comunità Energetica o Gruppo di Autoconsumo Collettivo.

ATTIVITA': direttamente o a mezzo terzi, a solo titolo esemplificativo: 1) l'organizzazione di servizi accessori e complementari alla produzione e distribuzione di energia; 2) lo stimolo all'ideazione, allo sviluppo, alla sperimentazione e alla partecipazione a modelli di governance di generazione distribuita e di nuove applicazioni tecnologiche per la diffusione dell'uso di energia da fonti rinnovabili; 3) il supporto alle attività di ricerca nel settore delle fonti energetiche rinnovabili; 4) la pianificazione territoriale per l'energia, anche a beneficio di altri enti territoriali, le azioni per la promozione di politica energetica sui territori; 5) la costituzione e la partnership con enti privati o pubblici per lo sviluppo dell'oggetto dell'attività, come descritta.



Aggiornamenti di giurisprudenza

Arresti sistemici in tema di pagamento delle spese condominiali - terza parte

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

Nel primo semestre dell'ann 2022, la Corte di Nomofilachia ha prodotto una serie di interessanti arresti, tutti aventi ad oggetto (seppur sotto diverse angolature) la problematica afferente il pagamento delle spese condominiali.

In particolare, ci si è occupati

(parte prima) dell'individuazione dei soggetti effettivamente obbligati; del momento di insorgenza dell' obbligazione contributiva; del rapporto interno (sempre nell' ottica delimitata dall'art. 63 disp. att. c.c.) e dell' interrelazione tra quello interno (condomino, condomini ed amministratore) e quello esterno (condominio e fornitori terzi),

(parte seconda) della solidarietà nell'ottica della continuità della gestione; della validità (anche sotto il profilo consumeristico) della clausola del regolamento contrattuale, volta a consacrare il preventivo esonero dalla spese; della determinazione del criterio (genetico) di riparto secondo il canone dell'utilitas e del rapporto funzionale tra responsabilità solidale e supercondominio,

(parte terza) del distacco.

La complessità della materia ne consiglia, perciò, la trattazione in tre segmenti espositivi.

Nella newsletter di novembre avete trovato la prima; in quella di dicembre la seconda; nella presente trovate l'ultima.

* * *

Ancora in tema di individuazione del soggetto responsabile ex art. 63 disp. att. c.c.

Si impone, innanzitutto, un breve aggiornamento rispetto ai contributi inseriti nei numeri di ottobre, novembre e dicembre della *newsletter*, essendo intervenute alcune ulteriori decisioni che hanno apportato spunti di riflessione in merito alle questioni fin qui fatte oggetto di disamina, che, pertanto, premettiamo alla parte dedicata – come già anticipato – alla problematica del distacco del condomino moroso dai servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata.

Il primo provvedimento considerato, **Cass. civ., sez. VI, 19 ottobre 2022, n. 30877**, ribadisce che in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare è passivamente legittimato l'effettivo condomino, vale a dire il proprietario o il titolare di altro diritto reale su detta unità (e non anche chi possa apparire tale), poggiando la responsabilità *pro quota* dei condòmini sul collegamento tra il debito e l'appartenenza del diritto reale condominiale, emergente dalla trascrizione nei registri immobiliari (cfr. Cass., sez. unite, 8 aprile 2002, n. 5035; Cass., sez. II, 3 agosto 2007, n. 17039; Cass., sez. II, 25 gennaio 2007, n. 1627; Cass., sez. VI-2, 9 ottobre 2017, n. 23621).

Il principio dell'apparenza, quindi, si applica solo quando sussistono uno stato di fatto difforme dalla situazione di diritto ed un errore scusabile del terzo in buona fede circa la corrispondenza del primo alla seconda, assumendo esso rilievo giuridico per individuare il titolare di un diritto, ma non per fondare una pretesa di adempimento nei confronti di chi non sia debitore.

L'amministratore di condominio, pertanto, al fine di ottenere il pagamento della quota per spese comuni, ha l'onere di controllare preventivamente i registri immobiliari per accertare la titolarità della proprietà.

Va poi fatta particolare menzione di **Cass. civ. sez. II, 27 ottobre 2022, n. 31826**.

Necessario il richiamo al fatto processuale. La Corte d'Appello accoglieva il gravame proposto dal condominio contro la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di prossimità, che aveva a sua volta accolto l'impugnazione per omessa convocazione ex art. 1137 c.c. spiegata da una condomina avverso due deliberazioni assembleari, poi ratificate con successiva delibera. A dire della Corte d'Appello, sussisterebbe un consolidato orientamento giurisprudenziale di legittimità secondo cui solo nel momento in cui sia

comunicato all'amministratore il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare compresa in un condominio edilizio, l'acquirente acquisirebbe lo *status* di condomino e potrebbe perciò dolersi di non essere convocato all'assemblea.

Poiché nel caso considerato la comunicazione circa il mutamento della titolarità era stata effettuata successivamente alla convocazione, l'acquirente (effettivo attuale proprietario) non poteva lamentarsi per le omesse convocazioni alle assemblee, posto che gli avvisi erano stati giustamente inviati a chi era “*ritenuto il proprietario*”.

La condomina proponeva quindi ricorso per cassazione, che la Corte reputava manifestamente fondato, ritenendo che erroneamente la Corte di Appello avesse dato seguito al principio dell'apparenza ai fini dell'identificazione del condomino da convocare all'assemblea.

La manifesta fondatezza del ricorso sta proprio nel fatto che la sentenza impugnata ha deciso la questione di diritto oggetto di lite in modo difforme dalla giurisprudenza di questa Corte, né vi è ormai alcun contrasto nelle decisioni che possa giustificare la rimessione alle Sezioni Unite, ritenendo il Collegio, piuttosto, di condividere il principio di diritto dalle stesse enunciato nella sentenza n. 5035 del 2002 (ricordiamo: “*Il principio dell'apparenza del diritto, riconducibile alla tutela dell'affidamento incolpevole, non è applicabile nel rapporto tra il condominio e il singolo condomino, in ordine all'azione per il pagamento della quota di spese sostenute per il godimento e la conservazione delle parti comuni dell'edificio, in quanto l'ente non è terzo, ma parte del predetto rapporto*”).

Ratione temporis, avendosi riguardo alla data di approvazione delle delibere condominiali impugnate, si deve fare riferimento alla disciplina anteriore alle modifiche introdotte dalla L. n. 220/2012, quindi:

- secondo quanto previsto dalla previgente disciplina, all'assemblea condominiale va convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo;
- non opera, nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso, il principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condòmini;
- sarebbe non in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, l'eventuale norma del regolamento condominiale, diffusa nella pratica, che, imponendo ai condòmini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, abbia lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale.

A conforto di questi assunti la Corte invoca un gran numero di precedenti.

E, dunque, l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per la natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività (cfr. Cass., sez. VI-2, 16 febbraio 2021, n. 4026, e Cass., sez. VI-2, 23 maggio 2022, n. 16614, entrambe non massimate).

La Corte, peraltro, ricusa e disattende la prospettazione del Procuratore Generale, il quale sosteneva che la “negazione del principio di apparenza” operata dalla giurisprudenza

doveva riguardare unicamente la riscossione dei contributi condominiali e non anche la convocazione dell'assemblea.

La tesi non può essere condivisa – dice la Corte – atteso che una tale interpretazione da un lato contrasta con alcune sentenze della medesima Corte (ad esempio, nn. 8824/2015, 2616/2005 e 7849/2001) e dall'altro condurrebbe ad una incongrua dissociazione fra il soggetto avente diritto ad essere avvisato e a partecipare alle riunioni assembleari, che potrebbe essere anche il condominio “apparente”, e il soggetto invece obbligato al contribuire alle spese e destinatario delle pretese di riscossione, che dovrebbe necessariamente essere il condomino “reale”, sebbene lo stesso non avesse potuto prender parte alla formazione della volontà collegiale che abbia approvato e ripartito le spese e non fosse, pertanto, nemmeno legittimato a proporre impugnazione del deliberato ai sensi dell'art. 1137 c.c..

Senza contare – aggiungiamo noi – le conseguenze “ingovernabili” che una tale differenziazione introdurrebbe con riferimento all'individuazione del soggetto legittimato all'impugnazione della delibera, che altri non può esser che quello onerato della spesa deliberata dall'assemblea.

Conclude la Corte rilevando che l'omessa convocazione della reale condomina costituiva, perciò, motivo di annullamento delle deliberazioni assembleari in forza dell'art. 1137 c.c., deducibile (e tempestivamente dedotta) dalla medesima condomina non convocata

E qui incontriamo un'ulteriore, implicita, precisazione: se si tratta di annullabilità, la mancata convocazione del condomino integra un'invalidità tendenzialmente sanabile e che, quindi, va tempestivamente dedotta.

Oltre che per la riaffermazione di principi assolutamente consolidati, la sentenza merita particolare attenzione perché coniuga il principio dell'apparenza con la nuova disciplina, evidenziando come il primo si colleghi ai nuovi doveri imposti all'amministratore, proprio in forza della novella che la Corte ritiene non applicabile *ratione temporis*.

Se, infatti, si dovesse applicare la novella, rileverebbero, sotto il profilo oggetto di ricorso, da un lato il vigente art. 1130 c.c., n. 6, sull'obbligo di tenuta del registro di anagrafe condominiale e sul dovere di comunicazione delle variazioni e, dall'altro, la nuova formulazione dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 5, che ha introdotto un obbligo, meglio, un onere, specifico a carico del nuovo titolare: quello di trasmettere all'amministratore copia autentica dell'atto traslativo dei diritti del condominio, onere che, tuttavia, rileva al solo fine di liberarsi dal debito solidale (con il dante causa) per le spese maturate.

La riforma – come detto – prevede espressamente l'obbligo dell'amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, in forza dell'art. 1130 c.c., n. 6, nonché l'onere di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'art. 63, 5° comma, disp. att. c.c. (statuizioni, ricorda la Corte, che sono stati introdotte dalla L. n. 220/2012).

Sempre in tema di spese, **Cass. civ. sez. II, 22 agosto 2022, n. 25087**, ribadisce la legittimità della clausola, necessariamente contrattuale, che esonera dalle spese di gestione l'originario (unico) proprietario costruttore/venditore.

La Corte ritiene la fondatezza del motivo, rilevando che l'esonero accettato da tutti i successivi acquirenti delle unità immobiliari e inserito nel regolamento condominiale,

rientra nella fattispecie della “diversa convenzione” di cui all'art. 1123, 1° comma, c.c., ossia di un atto di autonomia privata con il quale i condòmini determinano la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio in modo difforme da quanto previsto dagli art. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c.

Per contro, il successivo accordo intercorso tra l'originario, unico proprietario e l'amministratore del condominio integra la modifica di una tabella convenzionale che incide sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio e come tale richiede una deliberazione assunta all'unanimità. Rimane, dunque, affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali o “contrattuali” senza il consenso unanime di tutti i condòmini, precisando, più oltre, la Corte che a maggioranza possono esser modificate solo le tabelle c.d. “assembleari”, che, in quanto tali, non integrano la “diversa convenzione” di cui all'art. 1123, 1° comma, c.c.

Per parte sua, **Cass. civ., sez. II, 26 settembre 2022, n. 28001**, interviene in tema di decreto ingiuntivo richiesto ed ottenuto per il pagamento degli oneri condominiali, ribadendo e precisando che vi è una differenza (non un'incompatibilità) tra decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e decreto ingiuntivo ordinario: *“L'art. 63 disp. att. c.c. condiziona la possibilità dell'amministratore del condominio di ottenere ingiunzione immediatamente esecutiva, per il pagamento dei contributi dovuti dai partecipanti, all'esistenza di uno stato di ripartizione ritualmente approvato dall'assemblea, ma non osta a che l'amministratore medesimo, in difetto di detta condizione, possa richiedere ed ottenere decreto ingiuntivo non immediatamente esecutivo, per il pagamento di quei contributi”* (cfr. Cass. n. 1357/1977).

Ne consegue – dice la Corte – che quel che rileva è che l'assemblea approvi il “*titolo (esecutivo) di spesa*”, non richiedendosi l'espressa approvazione anche del conseguente piano di riparto, atteso che l'attribuzione della quota di spesa, gravante su ciascun condomino, avviene in modo automatico e secondo criteri di riparto direttamente – ed inderogabilmente – definiti dalla legge, salva diversa convenzione: *“...le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condòmini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., cosicché ricorrono le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino”*.

La Corte ribadisce essere sufficiente (e idoneo a costituire “titolo esecutivo”) a fondare la richiesta di ingiunzione ex art. 63 disp. att. c.c. la semplice approvazione del preventivo, purché – come sopra ribadito – regolarmente approvato dall'assemblea: *“il ricorso da parte dell'amministratore del condominio al procedimento monitorio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea postula ... la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea”* (cfr. Cass. n. 3435/2001).

* * *

Per completare l'analisi dell'art. 63 disp. att. c.c. delineata negli ultimi numeri della nostra *newsletter* è senz'altro opportuno – come dicevamo – un approfondimento in ordine al disposto di cui al terzo comma, che riconosce all'amministratore il **potere di sospendere dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato il**

condomino che da (almeno) un semestre sia in mora nel pagamento dei contributi.

Si tratta, tra l'altro, di una problematica di stretta attualità, in un contesto generale ove un numero sempre maggiore di condòmini versa in grave difficoltà nel pagamento delle spese condominiali ed i virtuosi sono a loro volta esacerbati da situazioni in cui si vedono sovente costretti, di fatto, ad anticipare le quote dei morosi, onde evitare la chiusura delle utenze comuni o, perlomeno, consentire all'amministratore di avere a disposizione i fondi necessari per una (relativamente) serena gestione del fabbricato.

È importante sottolineare, innanzitutto, che siamo al cospetto di un potere che il legislatore riconosce all'amministratore in via di autotutela, nel senso che egli può esercitarlo senza la necessità di dover ricorrere preventivamente all'Autorità Giudiziaria.

La giurisprudenza di merito, anzi, è giunta in diverse occasioni al punto di affermare che saremmo al cospetto di un potere – dovere dell'amministratore. Il Tribunale di Modena, con una ormai risalente ordinanza, ha infatti statuito quanto segue: *“atteso che il disposto normativo dell'art. 63, 3 c., disp. att. c.c. attribuisce -in via di autotutela e senza ricorrere previamente al giudice- all'amministratore condominiale il potere di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, e, dopo la modifica normativa che ha eliminato la previsione <ove il regolamento lo consenta>, l'esercizio di tale potere configura un potere-dovere dell'amministratore condominiale il cui esercizio è legittimo ove, come nel caso di specie, la sospensione sia effettuata intervenendo esclusivamente sulle parti comuni dell'impianto, senza incidere sulle parti di proprietà esclusiva del condomino moroso”* (cfr. Tribunale Modena, sez. II, 5 giugno 2015; tale pronuncia è stata espressamente richiamata, ad esempio, dal Tribunale di Cagliari nella recente sentenza n. 2271 del 5 ottobre 2022, ove si sottolinea che il potere – dovere in esame viene attuato *“con provvedimento proprio dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 1133 c.c., salva per il condomino interessato la facoltà di impugnazione”*).

Se, tuttavia, nessun particolare problema è sorto in quei casi in cui la sospensione ha riguardato servizi comuni ritenuti non essenziali, quali l'ascensore, il parcheggio condominiale, la piscina o altri impianti ricreativi, diverse incertezze sono emerse allorquando la sospensione va ad incidere su servizi essenziali, ovvero sia necessari alla sopravvivenza e alle esigenze basilari della vita quotidiana nelle abitazioni, come l'acqua, l'elettricità, il gas e il riscaldamento.

Non va dimenticato, infatti, che la Costituzione tutela la salute come diritto fondamentale dell'individuo (art. 32), il che, all'evidenza, può rappresentare un limite all'esercizio del potere – dovere in esame.

Per quanto riguarda, in particolare, la sospensione dell'erogazione dell'acqua, l'art. 3, 1° comma, lettera a), del D.P.C.M. del 29 agosto 2016 (*“Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio integrato”*) ha fissato in 50 litri *pro capite* il *“quantitativo minimo vitale”* che il gestore del servizio idrico deve garantire quotidianamente agli *“utenti domestici che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale”*.

Ecco, quindi, che vanno segnalate alcune pronunce, invero più risalenti nel tempo, improntate ad una minore afflittività nei confronti del condomino moroso.

Il Tribunale di Milano, ad esempio, ha accolto (addirittura con provvedimento emesso *inaudita altera parte*) il ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto dal condomino moroso cui l'amministratore aveva sospeso il servizio di riscaldamento, ordinando al medesimo amministratore di ripristinare immediatamente detto servizio, sul presupposto che *“la privazione di una fornitura essenziale per la vita, quale il riscaldamento in periodo invernale, è suscettibile di ledere diritti fondamentali delle persone, di rilevanza costituzionale, quale il diritto alla salute”* (cfr. Tribunale Milano, 24 ottobre 2013).

Il Tribunale di Fermo, dal canto suo, ha ordinato al condominio di riattivare immediatamente la fornitura del servizio idrico integrato, relativamente al contratto dell'immobile ad uso residenziale della condomina ricorrente, in quanto le bollette non pagate riguardavano soltanto una pertinenza (vale a dire il *garage*) e non la casa di abitazione, *“perché la sospensione di servizi essenziali finisce per ledere valori tutelati dalla Costituzione”* (cfr. Tribunale Fermo, ordinanza 23 marzo 2016, n. 703).

E ancora, il Tribunale di Bologna, chiamato a pronunciarsi dal condominio che aveva richiesto, in via d'urgenza, *“l'autorizzazione alla sospensione dei servizi centralizzati di riscaldamento ed acqua, oltre al distacco dell'antenna televisiva condominiale”* per il pagamento degli oneri condominiali protratto per oltre sei mesi, ha respinto l'istanza di cautela evidenziando la natura essenziale, *“in funzione della preminente tutela del diritto alla salute ex art. 32 Cost.”*, dei servizi di riscaldamento ed acqua e richiamando, con riferimento a quest'ultimo servizio, il succitato D.P.C.M. del 29 agosto 2016 (cfr. Tribunale Bologna, sez. II, ordinanza 15 settembre 2017).

Se già in passato, comunque, vi erano stati diversi provvedimenti di segno diametralmente opposto (cfr., ad esempio, Tribunale Brescia, 17 febbraio 2014 e 21 maggio 2014; Tribunale Roma, 27 giugno 2014; Tribunale Alessandria, 17 luglio 2015; Tribunale Treviso, sez. III, 21 luglio 2017), va detto che le pronunce più recenti appaiono decisamente meno garantiste nei confronti del condomino moroso.

La succitata sentenza n. 2271/22 del Tribunale Cagliari, oltre a configurare la sospensione dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato del condomino che sia in mora da almeno un semestre nel pagamento dei contributi alla stregua di un potere – dovere dell'amministratore, ha affermato l'applicabilità del disposto ex art. 63, 3° comma, disp. att. c.c. anche con riferimento al servizio di distribuzione della risorsa idrica. Ciò in quanto *“il condominio non può essere costretto a continuare a sostenere i costi di gestione facenti capo all'unità immobiliare inadempiente e, in difetto, a sobbarcarsi il rischio di poter a sua volta subire il distacco dei servizi da parte del gestore centrale, nel caso in cui non riesca a supplire a tale rilevata deficienza contributiva, vertendosi in un ambito meramente privatistico e non rinvenendosi nell'ordinamento la possibilità di imporre, per fini solidaristici surrettiziamente imposti ad altri soggetti privati, l'adempimento di obbligazioni altrui”*.

Il Tribunale di Perugia, parimenti, con ordinanza pronunciata in data 19 dicembre 2021 ha accolto il ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto nei confronti del condomino moroso, autorizzando il condominio istante *“a interrompere, mediante apposizione di sigilli e comunque mediante la soluzione tecnica meno gravosa ed invasiva, l'afflusso dell'acqua calda e per il riscaldamento dalle tubazioni condominiali mediante distacco dell'utenza individuale con la chiusura della relativa erogazione e con l'autorizzazione ad accedere,*

anche con l'ausilio della forza pubblica, all'immobile di proprietà del resistente ove è ubicato il contatore individuale, ciò tramite impresa idraulica e/o edile che intercetti le tubazioni d'acqua d'ingresso chiudendole con tappi e con ogni altro mezzo tecnico del caso". In tale provvedimento il Giudice osserva, tra l'altro, che "il legislatore non ha operato alcuna distinzione tra servizi essenziali e non essenziali", che "legittimando la protrazione del comportamento inadempiente del condomino (moroso), si arriverebbe alla conseguenza per cui o il condominio continua a sostenere i costi dell'unità immobiliare morosa o, viceversa, dovrebbe sopportare a sua volta il distacco delle forniture da parte dell'ente erogatore" e, ancora, che "un obbligo, di esclusiva natura privatistica, di pagare il costo di servizi che spetterebbe ad altri sostenere, assumendosi in definitiva l'altrui obbligazione a fini solidaristici, non si rinviene nell'ordinamento, né potrebbe trarsi in via deduttiva dalla necessità di assicurare la tutela della salute".

Giova aggiungere, per concludere, che – come si evince dalla pronuncia da ultimo citata – nel caso in cui la sospensione del servizio suscettibile di utilizzazione separata comporti, in concreto, la necessità di accedere all'immobile di proprietà del condomino moroso, il ricorso all'Autorità Giudiziaria sarà inevitabile (cfr., sul punto, anche Tribunale Venezia, ordinanza 8 agosto 2014, ove si sottolinea che in tale ipotesi *"non occorre, alla interruzione, prevista dalla legge, un preventivo avallo del giudice, ma occorre alla concreta esecuzione delle operazioni di interruzione delle forniture l'accesso ai singoli immobili"*), fermo restando che per intraprendere siffatta iniziativa l'amministratore non avrà bisogno di una delibera autorizzativa, anche se, di fatto, un passaggio assembleare potrebbe rivelarsi opportuno in considerazione delle significative spese da anticipare, che non sono soltanto quelle legali, ma anche quelle connesse alla concreta esecuzione del provvedimento pronunciato a seguito dell'accoglimento dell'istanza cautelare ex art. 700 c.p.c..