

# GESTIRE IMMOBILI



# GUARDANDO AVANTI



**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

ANACI

**INDICE DEL 15.12.2023**

**IL FONDO /**

**Una professione**

**di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /1**

**Le tabelle millesimali e le tre tipologie secondo la Cassazione**

**di Avv. Alvise Cecchinato**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /2**

**Superbonus: il danno da perdita di crediti d'imposta**

**di Avv. Monica Marcon**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /**

**Millesimi e regolamento di condominio (prima parte)**

**di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino**

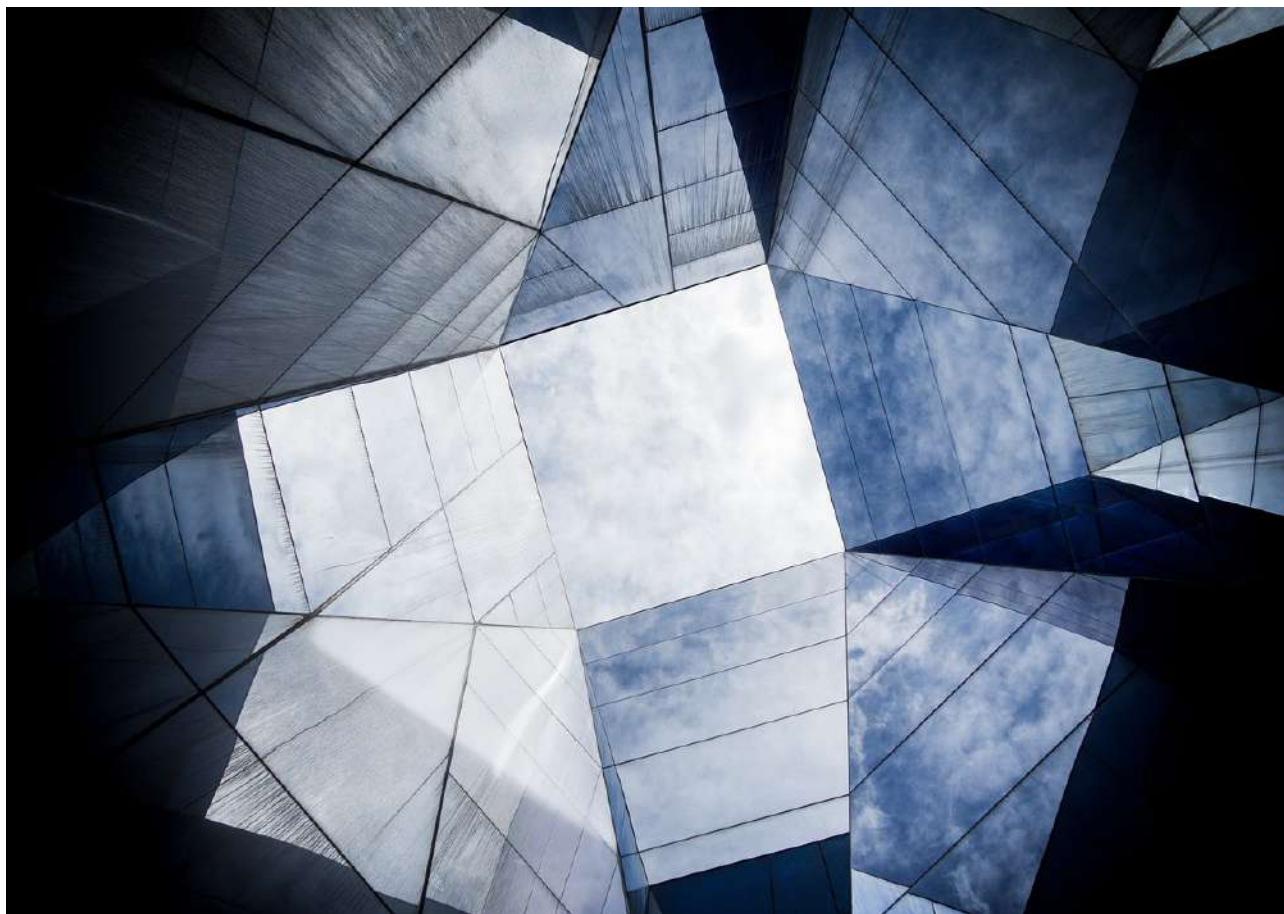


**GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI**  
**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

**Comitato di Redazione**

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

**Responsabile Avv. Alvise Cecchinato**



## Il fondo

# Una professione

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Paolo Alvigini, a cui ho l'onore di subentrare come Direttore del Centro Studi Anaci del Veneto che con umiltà mi appresto a coordinare, lavorando assieme agli altri componenti, nel fondo di questa Rivista del 15 marzo 2023 esaminava il decreto legge in fase di approvazione *sull'equo compenso degli amministratori immobiliari*.

Il ddl è stato approvato ed è legge dello Stato n.49 del 21.4.2023. Riguarda anche le professioni intellettuali non ordinistiche (art.1 lett. c)) **come gli amministratori immobiliari**, ma a meno che la prestazione di gestione non sia rivolta: a) Imprese bancarie e assicurative o loro società controllate e mandatarie; b) imprese che nell'anno precedente al conferimento dell'incarico registravano più di 50 dipendenti e ricavi superiori a 10 milioni di euro; c) Pubblica Amministrazione e società disciplinate dal testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, di cui al dlgs 175/2016, **la normativa sull' equo compenso a loro non si applica.**



Ma come ha intuito Paolo in quella prima riflessione per gli amministratori immobiliari ANACI ora si apre una interessante possibilità di veder “costruiti” dei parametri generali di riferimento come per le professioni ordinistiche.

Infatti sempre l’art. 1 lett. c) della legge in commento, **per le altre professioni intellettuali** il Ministero dovrà *consultare le associazioni iscritte nell’elenco di cui al comma 7 dell’articolo 2 della medesima legge n. 4 del 2013*, ove l’ ANACI è iscritta. Ai vertici associativi il compito, a noi i contributi tecnici e scientifici.

Ma proprio dall’*Equo Compenso delle Prestazioni Professionali*, dal richiamo ai “professionisti” e alla “prestazione d’opera intellettuale” l’altra idea di Paolo Alvigini di un importante convegno che analizzi la professione di amministratore immobiliare oggi e porti chiarezza tra il richiamo alle regole del mandato di cui all’art.1129 n. 15 co. cc, e la professione intellettuale di alto profilo che svolge l’amministratore immobiliare, dopo la famosa sentenza “Scarpa” e alcuni interventi non proprio benevoli nei confronti dei professionisti ANACI.

Il Centro Studi del Veneto si è impegnato in questa direzione tracciata da Paolo ed ogni idea sarà ben accetta.

Un vivo ringraziamento a Paolo specialmente da parte mia e da tutto il *Comitato di Redazione*; comunque già sappiamo che non ci lascia ed è sempre presente con i suoi interventi ed intuizioni e ci aiuterà in queste nuove sfide.



## Lente d'ingrandimento/1

# Le tabelle millesimali e le tre tipologie secondo la Cassazione

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 cosa consistono e cosa comportano

Le tabelle millesimali, si sa, indicano il rapporto tra il valore della singola unità e il valore della sommatoria delle unità, fatto tradizionalmente uguale a 1000.

Tale rapporto è importantissimo: rappresenta in astratto la **quota di proprietà delle parti comuni** e, in concreto, il quantum sia del **potere decisionale** sia (quale criterio principale, anche se non unico) del **dovere di contribuzione**.

**Si pensi al funzionamento dell'organo assembleare: i millesimi rilevano per il quorum costitutivo, ossia per la validità della riunione, e per il quorum deliberativo, ossia per le validità delle decisioni.**

Non è mai inutile ricordare che per l'art. 1136 codice civile:

- l'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione *con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio*; in seconda convocazione (da tenersi, si badi, *in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima*) *con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio*;

- la generalità delle delibere è validamente approvata in prima convocazione (come rarissimamente capita) *con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*, e in seconda convocazione (come di prassi si fa) *con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio*; per determinate delibere occorrono però maggioranze millesimali maggiori, che si sogliono dire qualificate, ossia *la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno metà del valore dell'edificio, ovvero almeno due terzi del valore dell'edificio, ovvero almeno quattro quinti del valore dell'edificio*.

Banalmente, la metà del valore (la maggioranza dei millesimi che serve in particolare per la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive su materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, le riparazioni straordinarie di notevole entità, le innovazioni agevolate) sono 500/1000 (si sente talvolta dire, nelle assemblee, che ci sono, o non ci sono, i "501" millesimi; ma è una affermazione grossolana); due terzi del valore (la maggioranza dei millesimi che serve per le innovazioni non agevolate) sono 666,666/1000; quattro quinti del valore (la maggioranza dei millesimi che serve per le modificazioni delle destinazioni d'uso) sono 800/1000; così come un terzo del valore (la maggioranza dei millesimi che, in seconda convocazione, basta per le delibere diverse da quelle per cui sono previste maggioranze specifiche, ossia per le delibere in genere, come, solo per fare un esempio, per le riparazioni straordinarie di non notevole entità; potremmo anche dire che si tratta della maggioranza dei millesimi ordinaria, o comune, essendo generale e residuale in relazione a quelle, appunto, specifiche, o qualificate) sono 333,333/1000.

**Si pensi al riparto delle spese condominiali: di regola avviene in proporzione ai millesimi.**

Non è mai inutile ricordare che per l'art. 1136 codice civile di regola *le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione* (si prevede cioè, al primo comma, una ripartizione secondo il valore dell'unità; mentre una ripartizione secondo l'utilità del bene è stabilita soltanto, ai commi secondo e terzo, *se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, perché allora le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, e qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, perché allora le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità*).

## Come vanno determinate

Rileva il valore: della singola unità, e della sommatoria di esse.

Molti pensano che esistano regole fissate per legge, con sistemi di calcolo, criteri, correttivi, individuati normativamente, che i tecnici (geometri, periti, architetti o ingegneri) debbano pedissequamente applicare, come fossero operazioni matematiche.

Non è così.

Il legislatore non stabilisce come lo si determini, limitandosi a indicare cosa non debba essere considerato: *non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.*

Niente di più.

## Le tre tipologie secondo la Cassazione

Passando a considerare l'origine delle tabelle millesimali, l'ipotesi più frequente è naturalmente quella della loro predisposizione in sede di costituzione formale del condominio; in difetto di ciò, la loro determinazione non può che avvenire da parte dell'assemblea, quindi con una delibera che decida di adottarle.

Si parla infatti di tabelle millesimali contrattuali e assembleari, ma occorre fare attenzione.

Relativamente alla adozione delle tabelle millesimali da parte dell'assemblea, può essere utile ricordare che il legislatore non ha stabilito la necessità di una particolare maggioranza: la giurisprudenza, tuttavia, più volte ha ritenuto necessaria l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (da ultimo, Cassazione Civile sez. VI, 21/11/2019, n. 30392).

Ed è bene chiarire che la mancanza di tabelle millesimali non impedisce di deliberare né la spesa né il riparto, che può avvenire in via provvisoria (da ultimo, Cassazione Civile sez. II, 19/08/2021, n. 23128), e che il potere di incaricare un tecnico al riguardo spetta non all'amministratore ma all'assemblea (si veda Cassazione Civile sez. II, 11/02/2000, n. 1520).

Per quanto concerne invece la predisposizione delle tabelle millesimali in sede di costituzione formale del condominio, non bisogna pensare, come spesso invero accade, che basti la allegazione all'atto costitutivo per rendere le tabelle millesimali contrattuali nel senso proprio e pieno del termine.

Secondo consolidata giurisprudenza le tabelle allegate agli atti costitutivi hanno valenza propriamente contrattuale soltanto qualora vi sia una espressa ed inequivocabile *dichiarazione di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto dalle regole generali, dando vita ad una diversa convenzione*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> si veda Corte Cassazione sez. II, 30/01/2023, n. 2712, per cui *la natura contrattuale del regolamento condominiale non si estende alle tabelle millesimali, le cui finalità è quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali*; si veda anche Corte Cassazione sez. II, 23/01/2023, n. 1896, per cui **solo ed esclusivamente qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, u.p., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo:**

Tanto è vero che la giurisprudenza di legittimità in una recente sentenza (Cassazione Civile sez. II, 19.10.2023 n. 29074) è tornata sul tema delle tabelle millesimali, rammentando che *in subiecta materia si suole distinguere tre tipologie di tabelle millesimali*:

1) le **tabelle convenzionali c.d. “pure”**, caratterizzate dall'accordo con il quale “i condomini, nell'esercizio della loro autonomia”, dichiarano espressamente “di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto dall'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla “diversa convenzione” di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, u.p.”: in questo caso, “la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.”;

2) le **tabelle convenzionali c.d. “dichiarative”**, che si differenziano dalle prime perché, “tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendono... non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima)”: in detta ipotesi, “la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore, il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 c.c. e segg., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito”;

3) le **tabelle c.d. “assembleari”**, cioè adottate dall'organo collegiale del condominio con la maggioranza qualificata all'uopo richiesta, le quali risultano “pacificamente soggette al procedimento di revisione di cui al più volte menzionato art. 69”.

Occorre precisare che non si ricava, dalla pronuncia, se alla fattispecie concreta erano applicabili, *ratione temporis*, le norme codicistiche nel testo originario, anteriore cioè alla l. 220/2012, ovvero attuale.

Giova ricordare che il Codice Civile disciplina le tabelle millesimali agli artt. 68 e 69 delle disposizioni di attuazione, parzialmente modificati dalla riforma del 2012.

La l. 220/2012 è infatti intervenuta anche su tali norme, ed ha introdotto, oltre ad una serie di precisazioni, pure un inciso finale, in cui si prevede la applicabilità di quanto stabilito per la *rettifica* o la *revisione* menzionando espressamente *le tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali*.

La concreta portata di questo inciso, laddove parifica ai *criteri legali* quelli *convenzionali* non è chiaro come si ponga rispetto ai principi giurisprudenziali che si sono sopra riportati.

---

*diversamente, di regola, ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi, compreso quello in esame), non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale.*



Trascriviamo, per comodità:

art. 68 disp. att. cod. civ. testo originario	art. 68 disp. att. cod. civ. testo attuale
Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.	Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.
I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.	Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.
Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano	

art. 69 disp. att. cod. civ. testo originario	art. 69 disp. att. cod. civ. testo attuale
I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.	I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.
	Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.
	Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

**In conclusione, nei due casi di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. (errore; mutate condizioni di una parte dell'edificio che alterano per più di un quinto il valore), certamente non serve l'unanimità e basta la maggioranza di metà del valore (500/1000) per rettificare o modificare, così come le tabelle assembleari, anche, del pari, le tabelle convenzionali c.d. "dichiarative".**

Nell'ipotesi invece delle tabelle convenzionali c.d. "pure" (a ben vedere, però, nella pratica molto raro) lo scenario appare complesso e opinabile, e si attendono chiarimenti dalla giurisprudenza di legittimità.



## Lente d'ingrandimento /2

# Superbonus: il danno da perdita di crediti d'imposta

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](#)

Quando i controlli fiscali rilevano irregolarità, o addirittura frodi, nella fruizione di agevolazioni fiscali il contribuente è esposto a conseguenze gravemente pregiudizievoli, quali il recupero dell'importo portato in detrazione, ceduto o scontato, maggiorato di interessi e sanzioni e l'irrogazione di sanzioni amministrative.

Nei casi più gravi la sanzione può essere anche di tipo penale.

Ebbene, il contribuente che non sia connivente in operazioni truffaldine, una volta che sia

chiamato a rispondere verso il fisco nei termini anzidetti, andrà alla ricerca di un responsabile cui chiedere il risarcimento dei danni.

La questione non è di poco momento laddove le operazioni siano state condotte in ambito condominiale.

Nel silenzio del Legislatore, che non ha ritenuto di qualificare il condominio come “soggetto” di diritto, rimane ferma la posizione della Suprema Corte secondo la quale il condominio va definito come ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti.

### **Il condominio è soggetto fiscale ma non gode della titolarità di crediti fiscali**

Il condominio, pur non essendo un soggetto di diritto, è tuttavia soggetto per il fisco:

- ha un codice fiscale che lo identifica e lo connota sia nei rapporti attivi e passivi, sia nelle procedure giudiziarie;

- chi lo amministra è tenuto ad “eseguire gli adempimenti fiscali” nell’interesse della collettività (art. 1130 C.C.);

- è sostituto d’imposta (articolo 23, comma 1, del DPR n. 600/73) e in quanto tale è tenuto:

1) ad effettuare e versare con modello F24 le ritenute di acconto;

2) a rilasciare le relative certificazioni;

3) a presentare la dichiarazione annuale dei sostituti d’imposta con modello 770;

4) nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di interventi di riqualificazione energetica, al fine di consentire ai condòmini di usufruire delle detrazioni Irpef, il condominio deve osservare le regole generali prescritte dalle relative normative (con riguardo alle modalità di pagamento, alla documentazione da conservare) e l’amministratore deve effettuare le prescritte comunicazioni, rilasciando ai condòmini la certificazione con l’attestazione di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e l’indicazione della quota di spesa imputabile a ciascuna delle unità immobiliari;

- paga l’IMU (imposta municipale unica sugli immobili) qualora detenga la proprietà di parti comuni censibili;

- paga la TOSAP (tassa per l’occupazione di suolo pubblico) in caso di occupazione, appunto del suolo pubblico, in caso di lavori.

Il condominio, quindi, pur essendo un soggetto per il fisco, non è titolare di crediti fiscali, perché i crediti fiscali competono esclusivamente ai condòmini.

### **Il condominio non gode della titolarità di crediti fiscali, ma decide gli interventi che li creano**

La maturazione del credito fiscale presuppone la deliberazione, e poi l’effettiva esecuzione, di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di interventi di riqualificazione energetica.

Questi interventi, in ambito condominiale, sono gestiti dall’ente collettivo che li delibera nella sede assembleare e poi li esegue dopo aver perfezionato appositi contratti per il tramite dell’amministratore.

In questo modo il condominio ha il potere di incidere sulla fiscalità dei singoli condòmini, indipendentemente dalle loro volontà.

Infatti, il singolo condomino, che può essere assente, o addirittura dissenziente rispetto alle delibere, per effetto della compartecipazione alla proprietà, soggiace ai metodi collegiali e ai criteri maggioritari che la governano.

Una volta eseguiti i lavori, l'agevolazione fiscale spetta solo ed esclusivamente al singolo condòmino, che abbia regolarmente contribuito e, naturalmente, nel limite della quota a lui spettante in base alla caratura millesimale di competenza.

Con il famoso Decreto Rilancio e l'introduzione dell'altrettanto noto Superbonus, il condominio, oltre a poter decidere l'esecuzione dei lavori, fonte del beneficio fiscale, è stato dotato anche della facoltà di decidere della tipologia di "commercializzazione" del credito fiscale.

In alternativa alla tradizionale detrazione del credito d'imposta, il condominio può deliberare l'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito: *«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»* (art.119, comma 9 bis, Decreto Rilancio).

Ancor più accentuata, quindi, la discrasia tra processi decisionali che riguardano il credito fiscale e la sua titolarità.

Eppure già nelle prime circolari dell'A.d.E. era chiarito che *“Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile”* (Circolare A.d.E. 24/E 8 agosto 2020).

Ben presto si è dovuto ammettere che la volontà di cedere il credito fiscale non poteva che rappresentare una scelta del singolo condomino, non coercibile dalla maggioranza.

Tuttavia, se il condòmino concorre a formare la volontà di eseguire lavori, o vi si adegua, e poi entra nel meccanismo della fruizione del credito fiscale, automaticamente si espone al rischio dei controlli da parte del fisco.

### **Le sanzioni fiscali colpiscono il singolo condomino, non il condominio**

È noto come la decadenza dal beneficio, prevista dall'art. 119, comma 13 ter, del Decreto Rilancio, sia oramai confinata alle ipotesi di lavori effettuati in assenza o totale difformità CILAS, di assenza dell'attestazione relativa al titolo edilizio di costruzione, ovvero di false attestazioni o asseverazioni.

Non è ancora tempo di bilanci ed è forse prematuro anche fare delle previsioni, dato che i controlli del fisco su operazioni Superbonus dovranno attendere lo smaltimento dei controlli sul "bonus facciate" ed il tempo a disposizione dello Stato è piuttosto lungo.

Certo è che il contribuente è sostanzialmente solo di fronte al fisco, raramente potendo contare sulla solidarietà dei fornitori e/o cessionari, i quali, in assenza di dolo o colpa grave, fanno salvo il loro acquisto: nell'ipotesi in cui *“sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, i fornitori e i*



*soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto"* (comma 5 dell'art. 121 del Decreto Rilancio).

Il controllo che esita in sanzioni (recupero dell'agevolazione fruita, irrogazione di sanzione amministrativa, apertura del procedimento penale) colpisce, salvo i pochi casi di concorrente responsabilità solidale, **il contribuente**, il quale, nel contesto condominiale, è **il condòmino**.

Per effetto delle peculiarità che connotano il condominio, il contribuente-condòmino può non aver avuto parte al processo deliberativo degli interventi, o addirittura aver avvertito con voto negativo la volontà deliberativa, subendo gli effetti dell'espressione della volontà maggioritaria dell'assemblea e rimanendone soggiogato contro la propria volontà.

### **Il risarcimento del danno**

Il contribuente-condòmino, quando non sia colluso o in mala fede, potrebbe trovarsi obbligato a pagare, quindi, per operazioni irregolari gestite da terzi (l'amministratore condominiale in virtù dei poteri di rappresentanza, oppure terzi ancor più estranei: un general contractor, appaltatori, professionisti), soggetti che talora nemmeno conosce personalmente o con i quali non ha mai avuto un rapporto diretto.

Le operazioni Superbonus sono connotate da un elevato grado di complessità e dalla necessaria cooperazione di una pluralità di soggetti.

S'impone, quindi, la necessità di individuare esattamente il segmento di attività che ha generato il problema, e con esso il responsabile dell'omissione o dell'errore che ha comportato il fallimento dell'operazione.

In molti casi, poi, le responsabilità possono essere concorrenti.

Mentre la legittimazione attiva all'azione di danno spetta inequivocabilmente al contribuente-condòmino (mai al condominio!), la legittimazione passiva può ricadere in capo a diversi soggetti (imprese appaltatrici, General Contractor, professionisti).

È sempre ferma la possibilità di agire per responsabilità extracontrattuale, in conseguenza della violazione del dovere generico del *neminem laedere*; in tal caso con il gravoso onere probatorio che incombe al danneggiato di dimostrare che l'azione, commissiva od omissiva, è causalmente collegata al danno ingiusto sofferto e che sussiste l'elemento soggettivo, ovverosia la colpa o il dolo.

Meno impegnativo l'onere probatorio che incombe sull'attore quando egli agisce per responsabilità contrattuale, allorché si assuma violato un dovere specifico, derivante dal rapporto obbligatorio, qualunque sia la fonte di quest'ultimo (contratto in primis).

In tal caso, infatti, l'onere della prova è inverso: l'art. 1218 C.C. precisa che se il debitore non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, a meno che non provi che l'inadempimento sia dovuto ad impossibilità della prestazione per causa a lui non imputabile.

L'esito favorevole di un'azione di responsabilità contrattuale dipende da quanto oculata sia stata la redazione dei contratti. Laddove non siano stati esattamente indicati i lavori da eseguire e i loro costi, la ripartizione dei ruoli e competenze, i tempi e i modi di esecuzione delle opere e dei mandati professionali, le garanzie e polizze, l'esatta indicazione della

tipologia di bonus con l'esplicitazione contrattuale che la fruizione di quella agevolazione è condizione essenziale dell'affidamento dell'opera o del mandato, l'aspettativa del risarcimento risulterà alquanto debole.

Questo vale anche quando l'azione sia indirizzata ai professionisti, ancorché tenuti ad una diligenza qualificata, o esattissima, commisurata alla prestazione che debbono eseguire. Il professionista, infatti, risponde, oltre che per dolo e colpa grave, anche per negligenza, imprudenza e colpa lieve, attesa la specifica preparazione e conoscenza della materia che egli deve avere.

Un limite alla responsabilità del professionista è previsto solo all'art. 2236 c.c.: se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, la responsabilità è limitata al dolo o alla colpa grave.

Nel caso delle operazioni Superbonus si potrà senz'altro far ricorso a questo tipo di attenuazione di responsabilità sol che si pensi al travagliato iter normativo del Decreto Rilancio, che annovera oltre una trentina di modifiche degli originari articoli 119 e 121; all'incertezza protratta sui prezzari di riferimento; alle tardive indicazioni sulle asseverazioni; alla reiterata incertezza sulle proroghe temporali di fruizione del bonus; alla modificata incidenza di abusi edilizi. E poi vanno ricordati alcuni interventi normativi che hanno fatto inceppare operazioni già avviate: il Decreto Antifrode del novembre 2021 (che ha imposto asseverazioni al credito d'imposta commercializzato); il Decreto Aiuti Quater e la finanziaria 2023 che hanno ritrattato le percentuali del Superbonus, riconoscendo la percentuale massima di agevolazione al 110% solo se la delibera assembleare fosse adottata prima del 18 novembre 22 e fosse presentata la CILAS entro dicembre o, in alternativa, la delibera fosse adottata tra il 19 e 24 novembre e la CILAS fosse presentata entro il 25 novembre; infine il Decreto Blocca Cessioni di venerdì 17 febbraio 2023 che ha – di fatto – decretato la morte del Superbonus.

Anche nei casi di conclamata negligenza o inadempimento da parte dei soggetti che hanno condotto l'operazione Superbonus non è comunque automatico il risarcimento del danno per la perdita dell'agevolazione fiscale da parte del contribuente-condomino.

Vige in materia il criterio probabilistico: la mancata fruizione dell'agevolazione fiscale da parte del condomino comporta la responsabilità, in particolare del professionista, solo se è dimostrato che questo danno non si sarebbe verificato nel caso di corretto adempimento delle prestazioni cui era tenuto.

Va tenuto conto che il beneficio consiste nell'opportunità di versare minori imposte, non di accumulare crediti verso lo stato: quindi, per essere risarciti occorre dimostrare che sono state pagate imposte che non si sarebbero pagate usufruendo delle detrazioni!

La giurisprudenza reperibile in punto di risarcimenti per la perdita di benefici fiscali non è evidentemente riferibile ad operazioni Superbonus, ma alcuni dei principi già affermati varranno senz'altro anche per questa agevolazione (Corte di Cassazione n. 22343 del 26/09/2017; Corte di Cassazione n.11548 del 14/05/2013).

È evidente che, superato il criterio probabilistico, non si potrà invocare alcuna attenuazione di responsabilità laddove le negligenze siano macroscopiche.

In tempi recenti la Corte di Cassazione (Sez. II, Ord.4/03/2020, n. 6086) ha condannato un amministratore di condominio per non aver diligentemente curato adempimenti

minimi e necessari per consentire a un condòmino di fruire del vecchio bonus ristrutturazioni 36%. la Suprema Corte ha affermato che non v'era dubbio che l'amministratore condominiale fosse il soggetto deputato a curare l'incombente del pagamento con mezzi tracciabili: *"il soggetto che affida i lavori all'impresa appaltatrice - ossia il condominio a mezzo del suo amministratore - a dover osservare le disposizioni circa la tracciabilità dei pagamenti del compenso pattuito con il contratto d'appalto"; "era dovere di diligenza dell'amministratore condominiale effettuare i pagamenti in modo da conservare ai singoli condomini, che intendevano usufruirne, la facoltà di godere della detrazione fiscale ex lege n. 449 del 1997, posto che trattavasi semplicemente di modalità di esecuzione di attività - pagamento del compenso all'appaltatore - comunque rientrante nella propria sfera di competenza."*



## Aggiornamenti di giurisprudenza

# Millesimi e regolamento di condominio (prima parte)

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

Negli ultimi mesi alcune interessanti pronunce della Suprema Corte sono tornate ad occuparsi, sotto diverse (e concorrenti) angolature, del rapporto tra tabelle millesimali e regolamento di condominio.

Diamo innanzitutto conto, nel presente numero, di **Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 2023, n. 28262**, che fornisce una significativa conferma di un consolidato orientamento in tema di onere di allegazione e prova del vizio di violazione di legge: è stata ribadita, nello specifico, la decisione di merito che accoglie la distinzione tra millesimi di gestione e millesimi di proprietà.



Nel caso di specie veniva opposta una delibera assembleare, dolendosi la condomina impugnante della scelta dell'impresa cui affidare lavori straordinari e della decisione circa la richiesta formulata da alcuni condòmini di installazione di un ascensore finalizzato alle esigenze di un disabile residente nell'edificio. Nel giudizio venivano coinvolti, oltre al condominio, l'amministratrice e il presidente dell'assemblea. L'attrice, nello specifico, contestava l'illegittima costituzione dell'assemblea con riguardo all'indicazione dei millesimi spettanti ai partecipanti.

Il giudice di appello rigettava il gravame proposto avverso la decisione di primo grado, ritenendo che *"nell'assemblea ... è stata fatta corretta applicazione dei millesimi di proprietà"*, senza tener conto della distinzione *"...tra i millesimi di gestione ed i millesimi di proprietà"*.

Il giudice di appello rilevava che l'elaborato a mezzo del quale venivano definite le rispettive carature millesimali, regolarmente approvato dall'assemblea, portava la dicitura, nell'intestazione, *"Millesimi di gestione"* e *"Millesimi di scala"*, laddove questi ultimi riguardano parti comuni condominiali.

Rilevava poi la Corte che tali millesimi erano stati costantemente utilizzati nelle assemblee svoltesi negli anni a seguire, esponendo che *"tra tutti i condòmini del palazzo, la sola opponente ha sollevato dei dubbi relativi alla qualifica e tipologia dei millesimi oggetto del prospetto a suo tempo approvato"*.

Infatti, i condòmini davano per *"pacifica la differenza e la diversa utilizzazione tra i millesimi di gestione e i millesimi di proprietà"*.

La ricorrente denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., comma 1, art. 68 disp. att. c.c., comma 1, e art. 69 disp. att. c.c., allegando che il giudice di secondo grado avesse violato le norme riguardanti il valore proporzionale, espresso in millesimi, delle unità immobiliari all'interno del condominio.

Secondo la ricorrente, i giudici di appello, perseverando nell'errore in cui era incorso il Tribunale, insistevano nel *"ritenere come millesimi di natura differente (millesimi di proprietà e millesimi di gestione) ciò che invece nella realtà coincide, e che corrisponde a millesimi "di proprietà", ovvero al "valore" di proprietà di ciascuna unità immobiliare all'interno di un condominio, espresso in millesimi, che trova la sua ragion d'essere proprio nella suddivisione delle spese di gestione di cui necessitano le parti comuni dell'edificio stesso"*, perché – a sua detta – *"non esistono due tabelle distinte "millesimi di proprietà" e "millesimi di gestione"*.

La Suprema Corte rigettava il proposto gravame, rilevando che l'attrice allegava l'invalidità della delibera sostenendo che i rispettivi *quorum* costitutivi e deliberativi sarebbero stati calcolati sulla base dell'erronea distinzione tra *"millesimi di proprietà"* e *"millesimi di gestione"*, distinzione che secondo la ricorrente sarebbe *"inesistente"*.

Osserva anzitutto la Corte che in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, *"l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna"*.

Era, dunque, la condomina opponente a dover provare che la deliberazione approvata dall'assemblea fosse viziata con riguardo alla carenza dei *quorum* stabiliti dall'art. 1136

c.c., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condòmini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio.

Quando, più nel dettaglio, si discute di vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o all'adozione con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge, occorre distinguere:

a) la tabella millesimale assume un rilievo dirimente soltanto quando i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote di proprietà solitaria nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., (derogando, cioè al canone della equivalente proporzionalità), dando vita sul punto ad una convenzione di valore negoziale, la quale si risolve in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo;

b) se, invece, la tabella millesimale approvata dall'assemblea ha inteso unicamente determinare quantitativamente la portata dei rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione (nella ripartizione effettiva delle spese) alla vita del condominio sulla base dei criteri legali, per definire se una delibera assembleare sia validamente (o invalidamente) assunta, non è necessario fare riferimento al "dato gestionale", cioè ai "millesimi", e non per l'effettiva determinazione dell'estensione delle proprietà solitarie.

Sul punto la Corte richiama un consolidatissimo orientamento, secondo il quale:

a. (argomentando da Cass. Sez. Unite, n. 18477 del 2010) l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione);

b. il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste, dunque, prima e indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi, la cui esistenza e il cui rispetto non costituiscono, perciò, requisito di validità delle delibere assembleari, essendo consentito sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (così, da ultimo, Cass. n. 3295 del 2023: *"il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi e, per l'effetto, l'esistenza delle tabelle non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari e consente sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio"*).

Diverso, poi, dice la Corte, è il caso in cui il condomino lamenti che le tabelle millesimali in uso sono erronee: in tal caso egli deve agire per la revisione delle stesse a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., fermo restando che la portata non retroattiva della pronuncia di revisione giudiziale non comporta l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle

precedentemente in vigore (cfr. Cass. nn. 2635/2021, 6735/2020, 4844 /2017, Sez. Unite 16794/2007).

Nel concreto, osserva la Corte, la ricorrente si duole soltanto dell'argomentazione in diritto adoperata dai giudici del merito, distinguendosi tra "millesimi (o tabella) di proprietà" e "millesimi (o tabella) di gestione": si tratta di una distinzione corrente nella pratica condominiale, ma che non assume nessun rilievo giuridico ai fini della decisione oggetto di lite.

La distinzione trova ragione in opzioni di mera utilità gestionale: le organizzazioni condominiali, per agevolare lo svolgimento delle rispettive assemblee (ovvero l'individuazione della composizione del collegio e delle maggioranze) e la ripartizione delle spese, si dotano,

A. di una **"tabella generale" (o "di proprietà")**, che accerta in misura proporzionale il valore della proprietà di ciascun condomino (ad esempio, ai fini delle spese da suddividere ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma, secondo il canone della *"proporzionalità"* rispetto al valore della proprietà: *spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni*),

B. di varie **tabelle cosiddette "di gestione"**, che attengono, ad esempio, alle scale e agli ascensori (art. 1124 c.c.), all'impianto di riscaldamento, al portierato, ovvero a cose destinate a servire i condòmini in misura diversa o soltanto una parte dell'intero fabbricato, con riguardo alle quali, sempre per legge, vengono in rilievo altresì l'uso o l'utilità delle cose o degli impianti considerati.

Ma, viene ribadito, dal punto di vista della verifica dei *quorum* e della valida costituzione, è totalmente irrilevante la distinzione tra "millesimi (o tabella) di proprietà" e "millesimi (o tabella) di gestione": di un tanto si ha anche un riscontro normativo letterale, sol che si ponga mente al disposto dell' art. 69 disp. att. c.c., che espressamente fa parola della "rettifica o revisione" (per errore o per alterazione oltre il quinto) delle "tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei valori legali o convenzionali".

Da ciò il rigetto del ricorso, sulla scorta del seguente principio di diritto:

***"il condomino che impugna una deliberazione dell'assemblea, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei quorum stabiliti dall'art. 1136 c.c., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condòmini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio, senza che abbia rilievo in proposito l'esistenza di una "tabella di proprietà" e di eventuali "tabelle di gestione", le quali hanno, di regola, valore puramente dichiarativo dei criteri di calcolo stabiliti dalla legge per determinati beni o impianti destinati a servire i condòmini in misura diversa o soltanto una parte dell'intero fabbricato, e servono soltanto ad agevolare lo svolgimento delle assemblee e la ripartizione delle spese ad essi relativi"***.