

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.01.2025

L'importanza dell'art.1130 n. 6 c.c.

di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Plusvalenze da superbonus e dichiarazioni dell' amministratore

di Avv. Monica Marcon

La Cassazione ribadisce importanti principi in tema di legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione ex art. 1669 c.c.

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 - Dott. Andrea Garbo -
Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Maurizio Voi

“L'importanza dell'art.1130 n.6 c.c.

di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

L'articolo 1130 n.6) del codice civile dispone che l'amministratore “deve”, quindi è un suo preciso obbligo , “curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento , comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio , i dati catastali di ciascuna unità immobiliare , nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell ' edificio . Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all ' amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore , in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni , richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe . Decorsi trenta giorni , in caso di omessa o incompleta risposta , l' amministratore acquisisce le informazioni necessarie , addebitandone il costo ai responsabili ;”

E ' noto che la precisa disposizione è stata introdotta dalla novella al Capo II “Del Condominio negli edifici ” del 2012 , la cui finalità , è quella di avere immediatamente disponibile una radiografia delle singole unità immobiliari che compongono il condominio – quanto ai dati catastali -, le generalità dei proprietari , e dei soggetti aventi diritti personali di godimento sulle unità immobiliari ; non ultimo dati e condizioni di sicurezza sulle parti comuni.

Le funzioni principali della norma sono così quelle di: a) individuare i destinatari delle comunicazioni dell 'amministratore (es . convocazione dell 'assemblea , ma anche provvedimenti tipici); b) corretta ripartizione delle spese secondo i millesimi ; c) analisi dei soggetti morosi eventualmente da comunicare ai creditori ex art.63 disp . att. c.c.; d) chi può accedere all 'eventuale sito web del condominio tenuto dall 'amministratore per controllare i vari documenti di condominio (es. bilanci, comunicazioni , fatture, estratti dei conti correnti); e) i soggetti non condomini ma con un diritto personale di godimento.

E già oggi , questa la funzione sub e) del registro , unitamente ai dati di sicurezza delle parti comuni , è quanto mai importante per le ragioni che andremmo qui ad accennare , ma che saranno analizzate puntualmente nel prossimo DM 140 già predisposto dal Centro Studi Regionale e dal Consiglio Regionale del Veneto.

I diritti personali di godimento consistono nella situazione in un cui un soggetto si è obbligato a far godere di un proprio bene un altro soggetto : per es. nella locazione o nel comodato.

Quindi è il diritto che, per esempio, spetta all'inquilino di un appartamento verso colui che gli ha dato in locazione l'appartamento e che, secondo l'art. 1571 c.c., si obbliga a fargli godere la cosa locata. Tuttavia un'opinione sostiene che i diritti personali di godimento hanno una duplice natura: relativa verso chi ha concesso il godimento, assoluta verso tutti i consociati i quali sono tutti tenuti ad astenersi dal turbare tale godimento (Torrente – Schlesinger: Manuale di Diritto privato, 24 ed. Giuffrè Francis Lefebvre).

Ma anche i soci di una cooperativa edilizia, l'utilizzatore di una società di leasing, i comodatari.

L'amministratore allora dovrà richiedere al proprietario, con apposito formulario, se ha concesso l'unità immobiliare in godimento a terzi e di comunicarne gli estremi.

Tale attività oggi è quanto mai degna di attenzione e delicata alla luce delle nuove disposizioni sulle locazioni turistiche e brevi poiché il complesso di norme che le regolano, con l'obbligo di esporre il CIN (Codice Identificativo Nazionale) sul campanello, per le strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano; per i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche; ed infine per i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi, potrebbero portare, in futuro, anche a responsabilità in capo all'amministratore immobiliare.

Così per l'amministratore immobiliare si aprono almeno tre macro situazioni da gestire nel caso in cui una o più unità immobiliari nel condominio amministrato siano oggetto delle suddette attività di locazione.

La prima è quella di individuare e registrare esattamente nel registro il tipo di locazione e se è gestita direttamente dal condomino;

La seconda, se non direttamente gestita dal condomino, il soggetto delegato, con tutti i riferimenti anagrafici;

La terza, ancor più delicata, in relazione "ad ogni dato" relativo alle "condizioni di sicurezza delle parti comuni", se sia nell'alloggio (rilevatore di monossido ed estintore) sia nelle parti comuni, per determinate situazioni (sistemi di sicurezza antincendio), siano rispettate le condizioni normative.

Questi compiti, non indicati nell'art. 1130 c.c., ma in leggi speciali, non possono essere sottovalutati rientrando nella diligenza professionale richiesta al professionista immobiliare poiché in caso di sinistro essendo ormai accettato che l'A. è un professionista, la sua responsabilità "potrebbe" non essere scriminata dalla mancanza di comunicazione e verifica di quanto sopra, e, in caso di silenzio o rifiuto, delle precise disposizioni e richieste obbligatorie da impartire al condominio ai sensi dell'art. 1133 c.c. che, lo ricordiamo, così dispone: "I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137."

Concludendo, massima attenzione e sensibilizzazione dei condomini amministrati.



Plusvalenza da Superbonus e dichiarazioni dell'amministratore

di Avv. Monica Marcon

Pare che le incombenze cui è tenuto l'amministratore immobiliare si vadano di giorno in giorno ampliando. Occorre ora, prima di aderire supinamente alle richieste dei mandanti, sopesare bene cosa sia realmente dovuto, perché connaturato all'essenza del contratto ad amministrare , e cosa, invece, rappresenti un illegittimo appesantimento , per lo più non remunerato, dell'attività professionale tipicamente connotata.

Da pochi mesi a questa parte l'amministratore viene richiesto, dal condono che cede la propria unità immobiliare e talora anche dal notaio rogante , di redigere la cosiddetta “ liberatoria ” (che tale non è nel senso letterale e giuridico del termine) completa della attestazione circa l'esecuzione o meno di interventi che possano aver generato eventuali plusvalenze.

Negli atti di compravendita , infatti, ora la parte cedente si trova a dover rendere , tra le altre, anche una dichiarazione del seguente tenore: “ai fini della disciplina in materia di plusvalenze ex art. 67, comma 1, T.U.I.R., in relazione alle unità oggetto del presente atto, anche con riguardo alle parti comuni condominiali, non sono stati eseguiti da parte di essa cedente o degli altri aventi diritto, interventi che abbiano usufruito delle agevolazioni di cui all'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77”.

La legge di Bilancio 2024 aveva stabilito, infatti, che le plusvalenze derivanti dalla vendita onerosa di immobili , che avevano beneficiato degli interventi agevolati dal Superbonus , fossero incluse nei redditi diversi secondo il Testo Unico sulle Imposte sui Redditi.

In sede di discussione della legge di Bilancio 2025 era stato presentato un pacchetto di emendamenti volto ad alleggerire la disciplina delle plusvalenze (ad esempio, la riduzione da 10 anni a 5 anni dell'intervallo di tempo entro il quale era applicabile la tassazione supplementare ; la riduzione della tassazione per i rogiti perfezionati nel 2024 ma con preliminari sottoscritti prima dell'introduzione dell'onere).

La dichiarazione di inammissibilità degli emendamenti pronunciata dalla commissione Bilancio del Senato ha conservato l'impianto nell'originaria formulazione.

Ma cos'è la plusvalenza da Superbonus e quando si applica?

Il comma 64 della Legge di Bilancio 2024 ha previsto che per gli immobili diversi dall'abitazione principale sui quali sono stati effettuati interventi agevolati con il Superbonus al 110%, si debba applicare, in occasione del primo trasferimento oneroso intervenuto nell'arco temporale del decennio, un'imposta sulla plusvalenza del 26%. La previsione si abbina all'introduzione di un meccanismo di indeducibilità dei costi di ristrutturazione, integrale per i primi cinque anni e al 50% per i successivi cinque. Fino al 2023, invece, le spese "sostenute" per la realizzazione dei lavori agevolati con il Superbonus erano deducibili dalla plusvalenza tassabile.

Il notariato, all'indomani dell'entrata in vigore della novità, aveva approfondito le questioni più salienti con lo studio n.15 – 2024/T, licenziato nel febbraio 2024, ed aveva messo in luce l'esigenza di un'interpretazione "contenitiva".

Per quanto di interesse agli amministratori condominiali, il notariato aveva escluso che gli interventi sulle parti comuni generassero plusvalenza. Si riportano alcuni passaggi dello studio improntati alla dichiarata finalità "contenitiva": "Non rilevano pertanto gli interventi assistiti dai cosiddetti bonus a regime ma solo quelli agevolati e temporanei previsti dall'articolo 119 del DL n. 34 del 2020..... sono idonee a generare una plusvalenza imponibile soltanto le cessioni onerose di unità immobiliari residenziali, diverse dalle abitazioni principali, che facciano seguito ad interventi da Superbonus che abbiano interessato direttamente il medesimo bene ceduto e soltanto se non ricorrono cause di esclusione ... non generano la nuova plusvalenza immobiliare le cessioni poste in essere successivamente alla esecuzione di interventi sulle parti comuni dello stabile di cui faccia parte il bene ceduto.

Di contrario avviso, però, l'Agenzia delle Entrate, la quale, con la circolare 13/E/2024 del giugno 2024, ha fornito le istruzioni applicative del regime di dette plusvalenze, in vigore dal 1° gennaio 2024: "è sufficiente la circostanza che siano stati effettuati interventi ammessi al Superbonus sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso".

Di qui la pretesa di condòmini e notai, senza considerare che l'amministratore, prima di rilasciare dichiarazioni finalizzate ad integrare il contenuto di scritture private autenticate o atti pubblici, dovrebbe preoccuparsi di studiare l'intera disciplina in materia e capire se la richiesta che gli viene rivolta sia giustificata o meno in ragione delle qualità del soggetto richiedente e della tipologia di atto da rogare.

Un tanto finirebbe per sconfinare nell'illegittima violazione degli altri profili di riservatezza.

Non è sostenibile che sussista un obbligo dell'amministratore di rilasciare dichiarazioni finalizzate ad applicare il regime delle plusvalenze invocando la previsione normativa di cui all'art. 1130, comma 1, n.9) che si limita a prevedere la doverosità del rilascio di "attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso".

Attestazione, questa, che può essere richiesta in qualunque momento della gestione e non soltanto in occasione della negoziazione di diritti reali.

Altra portata assume una dichiarazione che involga finalità fiscali: il credito fiscale, anche laddove derivante da interventi su parti comuni condominiali , è – e rimane – diritto individuale e spetta solo al soggetto che ne sia titolare disporne.

L'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, con fruizione di agevolazioni fiscali, fuoriesce dalla sfera di attribuzioni gestorie dell'amministratore condominiale. Non si vede per quale ragione quest'ultimo debba essere chiamato a rendere dichiarazioni su fatti e diritti che il condòmino stesso può e deve autonomamente conoscere , vuoi per aver contribuito a formare il processo decisionale , vuoi per averlo conosciuto attraverso la comunicazione dei verbali.

È vero che la dichiarazione che i notai inseriscono negli atti dispositivi è - e rimane - dichiarazione del soggetto cedente , ma immaginiamo per un istante che quella dichiarazione sia specularmente identica all'attestazione che abbia rilasciato l' amministratore e che risulti poi essere erronea, imprecisa, reticente.

Pare del tutto inopportuna l'assunzione di profili di responsabilità o corresponsabilità laddove questo non sia necessario.



Aggredibilità del conto corrente condominiale da parte del creditore non soddisfatto

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

Abstract

La Cassazione ribadisce importanti principi in tema di legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione ex art. 1669 c.c.

Si inserisce in un consolidato orientamento della Suprema Corte, ma merita ugualmente di essere segnalata , soprattutto in considerazione della frequenza con cui si verifica la fattispecie concreta di cui trattasi (e delle incertezze che spesso ne conseguono), Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 2024 , n. 31228 , in tema di legittimazione dell'amministratore con riferimento ai gravi difetti del fabbricato condominiale.

Nel caso di specie il Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, conveniva in giudizio la società costruttrice del fabbricato, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni ex art. 1669 c.c. sul presupposto “che l’immobile non aveva ottenuto l’agibilità in ragione dei vizi costruttivi , che la società convenuta aveva riconosciuto i vizi relativi all’ infiltrazione delle acque meteoriche nel piano seminterrato , impegnandosi anche a eliminarli , che i vizi erano stati rilevati nella consulenza tecnica d’ufficio svolta nell’ accertamento tecnico preventivo instaurato su iniziativa della convenuta”.

La convenuta , per quel che specificatamente interessa la presente disamina , eccepiva il difetto di legittimazione attiva del Condominio, avendo l’ente agito senza specificare quali tra i vizi dedotti si riferissero alle parti comuni, e chiedeva (ottenendola) l’autorizzazione a chiamare in causa il progettista, il direttore dei lavori e l’impresa esecutrice.

La sentenza di primo grado accoglieva l’eccezione di difetto di legittimazione attiva del Condominio , “in quanto lo stesso aveva confermato che i vizi alle parti comuni e alle proprietà esclusive erano strettamente connessi, avrebbero richiesto intervento unitario e il Condominio non era legittimato ad agire per i danni alle singole proprietà”.

Di diverso avviso , sul punto , era la Corte di Appello , che condannava la società costruttrice al risarcimento del danno, contestualmente liquidato.

La società soccombente proponeva ricorso per cassazione (n.d.r.: accolto parzialmente – ma si tratta di questione che non interessa la presente disamina – con riferimento alla parallela controversia tra impresa e professionisti chiamati in garanzia).

Veniva dedotta, per quel che qui rileva, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1669, 2051 e 1130 c.c., nonché degli artt. 99 e 112 c.p.c., con riguardo al capo della sentenza impugnata che ha condannato la società a risarcire i danni a favore del Condominio. La ricorrente, in particolare, lamentava che la sentenza impugnata avesse ritenuto che i danni riguardavano le parti comuni dell'edificio, in quanto le consulenze tecniche svolte nel giudizio avevano attestato che i vizi non potevano venire riferiti alle parti comuni dell'edificio piuttosto che alle unità di proprietà esclusiva, e precisando, inoltre, che “lo stesso Condominio non era stato in grado di distinguere i vizi riguardanti le parti comuni e quelle di titolarità esclusiva dei condòmini”.

La Suprema Corte disattendeva la suddetta censura, ritenendola infondata.

Sotto il profilo fattuale la Corte rilevava che i vizi accertati dal C.T.U. riguardavano le aree di manovra comuni site al piano interrato e le altre parti comuni aventi funzioni di copertura, come il cortile e giardino condominiale e i vialetti comuni sovrastanti le autorimesse, che si trattava di vizi che la ricorrente si era pure impegnata a eliminare con atto di cognizione titolata, che per la sistemazione di tali vizi il C.T.U. aveva ritenuto necessario il rifacimento dell'opera di impermeabilizzazione di tutta la soletta del piano interrato, compresa la superficie di vialetti e marciapiedi, e, infine, che si trattava di vizi riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 1669 c.c., che interessavano in modo unitario le parti comuni e quelle esclusive, andando a incidere sull'immobile nel suo complesso e determinando, di riflesso, un pregiudizio diretto anche sulle unità immobiliari dei singoli condòmini.

Ciò per ribadire la legittimazione processuale dell'amministratore, richiamando a tal fine il proprio consolidato orientamento:

- la nota Cass. civ. sez. II, 31 gennaio 2028, n. 2436, stabilisce, difatti, che “in tema di condominio, l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto” (nello stesso senso, ex plurimis, Cass. civ., sez. II, 17 aprile 2024, n. 10380; Cass. civ., sez. II, 5 aprile 2022, n. 11034, Cass. civ., sez. II, 19 marzo 2021, n. 7875).

- in forza di questa perimetrazione , viene sottolineata la necessità di verificare se, in relazione ai danni lamentati, “l’azione miri alla tutela dell’edificio nella sua unitarietà , in un contesto nel quale i pregiudizi siano ritenuti derivanti da vizi afferenti alle parti comuni dell’immobile, anche se interessanti di riflesso le parti di proprietà esclusiva”;
- la sentenza impugnata, quindi, ha correttamente preso atto di quanto era emerso dalla C. T.U., ovverosia che “all’origine anche dei difetti manifestatisi nelle parti esclusive stavano i gravi difetti di impermeabilizzazione delle parti comuni , tali da determinare rilevanti pregiudizi a diverse unità immobiliari oltre che alle parti comuni ”, il che significa che si trattava di “difetti che colpivano l’edificio nella sua unitarietà e che derivavano da inesatta esecuzione di opere edili nelle parti comuni , per cui anche il danno arrecato alle parti di proprietà esclusiva era conseguenza immediata e diretta dei vizi relativi alle parti comuni, potendo definirsi di riflesso di questi”;
- la riconduzione dei gravi difetti costruttivi nell’alveo normativo di cui all’art. 1669 c.c. si traduce, ovviamente, in un accertamento di fatto, insindacabile in cassazione.

Importanti , in ogni caso , sono i richiami fatti dalla Suprema Corte in tema di legittimazione attiva dell’amministratore condominiale riferita al combinato disposto degli artt. 1130 e 1669 c.c.

La Corte di Cassazione , difatti , sottolinea che la sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione dei principi consolidati in tema di legittimazione dell’amministratore a proporre l’azione ex art. 1669 c.c., e quindi:

- che il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio deve interpretarsi estensivamente , nel senso che , oltre agli atti conservativi necessari a evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune , l’amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l’edificio condominiale unitariamente considerato;
- che tra questi “atti conservativi ” rientra l’azione prevista dall’art. 1669 c.c., intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione , nel caso in cui questi riguardino l’intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, trattandosi di una ipotesi di causa comune di danno , che abilita alternativamente l’amministratore del condominio e i singoli condòmini (è la famosa legittimazione “concorrente ”) ad agire per il risarcimento , senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (con l’ulteriore precisazione , richiamata dalle già citate Cass. nn. 11034/2022 e 7875/2021, che, in caso diverso, “se i difetti del fabbricato sono riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi di cui all’art. 1667 c.c., l’azione esperibile a tutela dell’interesse presidiato dalla disposizione è di natura contrattuale e spetta solo al committente e non all’amministratore di condominio”).

Il descritto orientamento non contrasta con la necessità (pur evidenziata nei precedenti richiamati dalla Suprema Corte) di un apposito mandato rappresentativo conferito all'amministratore dai singoli condòmini per le azioni risarcitorie relative ai danni subiti nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva, perché, in tal caso, oggetto di tutela è un semplice diritto di credito (conseguente a un inadempimento contrattuale) di spettanza e pertinenza dei singoli condòmini: in tale ipotesi l'amministratore non agisce come "professionista che impersona il condominio", ma come semplice mandatario dei singoli proprietari solitari e in forza di un mandato che si caratterizza di specialità rispetto a quello che l'art. 1131 gli attribuisce *ex lege*.